TEXAF

Rapport Annuel 2019

PHILIPPE CROONENBERGHS
Président

« Le groupe TEXAF a connu une bonne année en 2019, non seulement parce que notre développement immobilier se poursuit suivant la ligne que le groupe s'est tracé mais d'autres indicateurs ont été positifs principalement chez CARRIGRES ou l'on observe une reprise des ventes malgré l'absence de chantiers routiers importants.

Nous avons eu l'occasion d'exprimer en tête à tête au Président Tshisekedi la volonté du groupe TEXAF de continuer à être un témoin privilégié auprès de la communauté financière internationale des mesures qu'il tente de mettre en place. Il a pris conscience que TEXAF est le seul groupe coté en bourse dont toutes les activités sont concentrées en R.D.C.

En 2019 également le groupe a entamé le développement de son activité numérique en R.D.C. Nous sommes convaincus que cette activité donne de l'espoir à une jeunesse qui a soif d'apprendre. Début 2020 ces préparations ont abouti à l'ouverture de TEXAF DIGITAL CAMPUS. Très rapidement nous avons pu observer que TEXAF s'est forgée une place en tant qu'acteur important dans le secteur numérique qui constitue l'une des priorités du gouvernement.

A l'heure où je rédige cette note, le pays fait face aux problèmes du Covid-19. Notre préoccupation va en priorité à la santé de notre personnel ainsi qu'à celle de nos locataires. L'occasion de remercier tous ces collaborateurs qui sous la guidance professionnelle de Jean-Philippe Waterschoot œuvrent dans des situations souvent difficiles.

Ce tsunami frappe de plein fouet tant nos économies que nos habitudes. Une occasion de remettre ces habitudes et les frontières de nos zones de confort en question.

TEXAF qui tout au long de son histoire a connu des évènements disruptifs a toujours mené une gestion prudente et son modèle d'affaire est fondamentalement différent de celui des sociétés immobilières en Europe ne fut-ce que par une volonté de maintenir un taux d'endettement bas. Fin 2019 notre dette financière est négative. Cette gestion prudente permet au groupe de distribuer un dividende sans hypothéquer ses perspectives de croissance.

Les actionnaires principaux optent pour le dividende payable en action : une marque de confiance dans l'avenir du groupe TEXAF. »

JEAN-PHILIPPE WATERSCHOOT
CEO

« Je saisis l'occasion de ce rapport annuel, qui met en avant les résultats du travail de toutes nos équipes, pour les remercier et les féliciter de leur plein engagement. Entre les incertitudes et les tentatives de spoliation pendant la période de transition politique et l'actuel confinement requis par la pandémie, il y a eu peu de moments où elles ont pu œuvrer en parfaite sérénité. Cela ne les a pas empêchées d'entamer de nouveaux chantiers de construction, de travailler sur de nouvelles initiatives notamment dans le digital, de rétablir une situation bénéficiaire pour nos activités extractives, de réaliser une importante cession avec plus-value ... comme vous le découvrirez dans les pages qui suivent et qui illustrent la capacité d'adaptation du groupe à un environnement en constante évolution. »

SOMMAIRE

01 Profil 06

Qui sommes-nous ? 08
Nos activités en R.D.C. 10
Information à l'actionnaire 21

02 Rapports du Conseil d'Administration 24

Rapport de gestion 26
Gouvernance d'entreprise 36
Equipe de management 42
Rapport de rémunération et de nomination 45

03 Responsabilité sociétale 48

Ndako Ya Biso 51
Comequi 52
Chirpa 54
Texaf Bilembo 56
Sankuru Yema-Yema 58

04 Comptes annuels 60

États financiers consolidés 63
Notes annexes aux états financiers consolidés 68
Résumé des principales méthodes comptables 104
Rapport du Commissaire 114
Rapport de gestion de TEXAF S.A. 118

2019 EN SYNTHÈSE

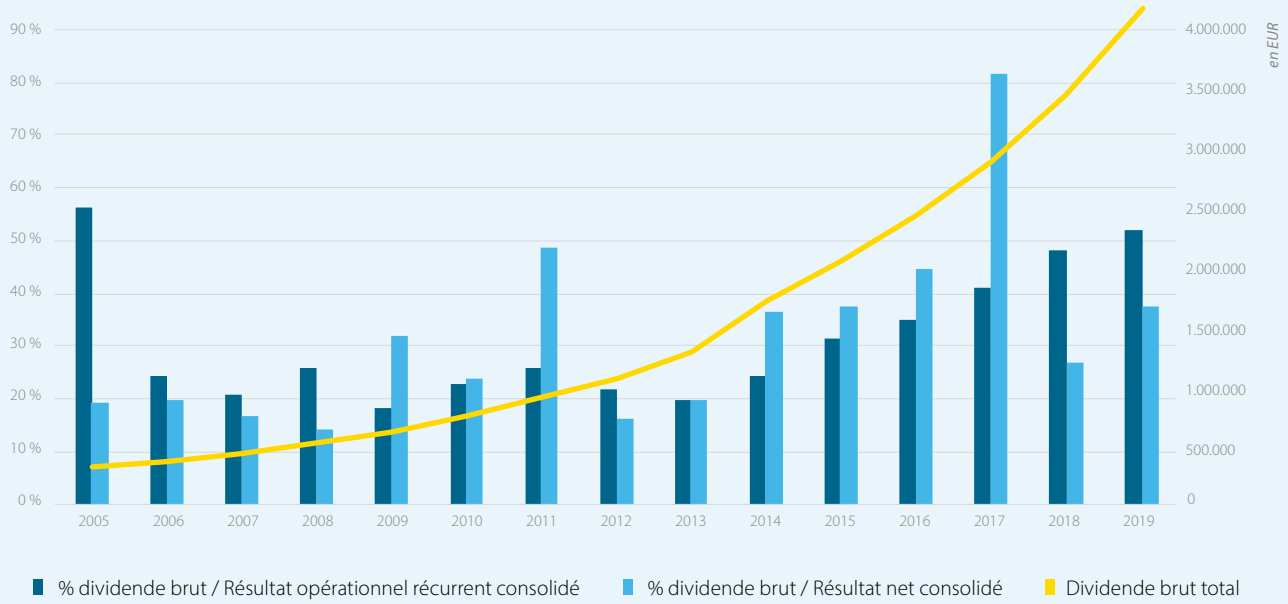
CHIFFRES-CLÉS

RÉSULTATS (en milliers d'euros)	2015	2016	2017	2018	2019	Croissance moyenne
Revenus	19.648	18.392	18.208	18.869	**21.691**	
Croissance	4 %	(6 %)	(1 %)	4 %	**15 %**	3 %
EBITDA récurrent *	9.598	9.740	10.038	10.111	**11.213**	
Croissance	(4 %)	1 %	3 %	1 %	**11 %**	4 %
Résultat opérationnel récurrent **	6.486	6.953	7.020	7.168	**7.831**	
Croissance	(7 %)	7 %	1 %	2 %	**9 %**	5 %
Résultat net part de groupe	5.456	5.454	4.542	12.909	**10.771**	
Croissance	16 %	0 %	(17 %)	184 %	**(17 %)**	19 %

(*) EBITDA récurrent : résultat opérationnel récurrent augmenté des amortissements.
(**) Résultat opérationnel récurrent : résultat opérationnel sous déduction des qualifie des produits ou charges qui ne sont pas appelés à se répéter lors de chaque exercice comptable comme :
- Gain ou perte sur cessions d'actifs immobilisés
- Dotations (ou reprises de) aux réductions de valeur sur actifs immobilisés
- Frais liés à une restructuration majeure, une reprise ou une cession d'activité (par ex. Frais de licenciement, de fermeture d'une usine, commissions payées à des tiers pour acquérir ou céder une activité...)

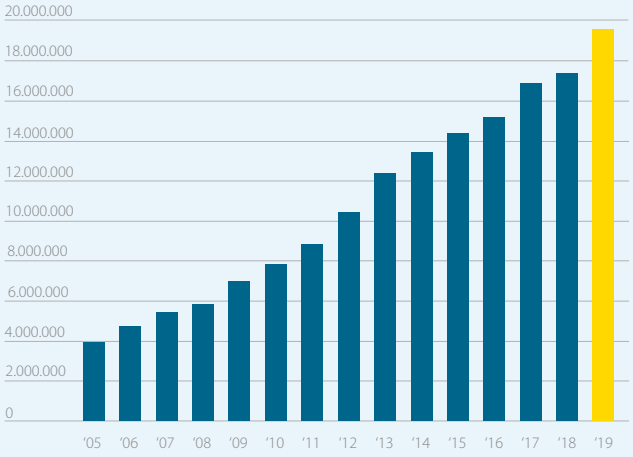
CASH-FLOWS (en milliers d'euros)	2015	2016	2017	2018	2019	Croissance moyenne
Cash-flows opérationnels	6.819	8.666	8.706	11.742	**10.744**	12 %
Cash-flows d'investissement	(9.401)	(7.149)	(6.421)	(5.416)	**(1.040)**	(42 %)
Cash-flows de financement	4.061	(3.067)	(2.532)	(4.436)	**(6.501)**	-
TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE	**5.461**	**3.911**	**3.674**	**5.564**	**8.767**	-

Dividende



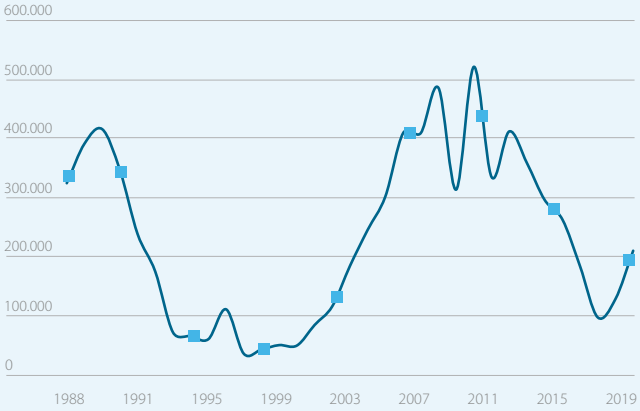
Immobilier

Revenus locatifs (en EUR)

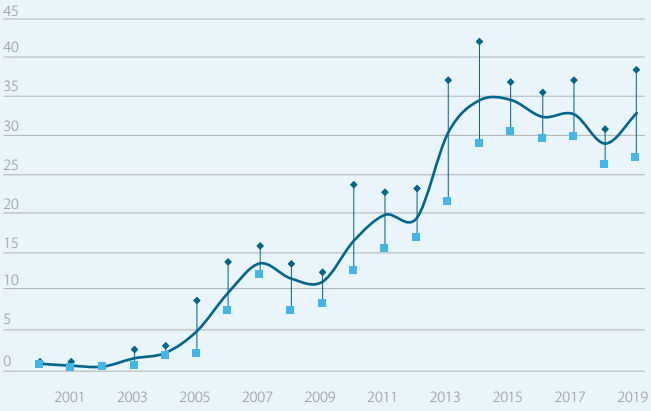


Carrigrès

Ventes (en tonnes)



Cours moyen de texaf + max & min (en EUR)



Faits marquants

QUASIMENT
100 %
DE TAUX D'OCCUPATION

LANCEMENT DU
TEXAF DIGITAL CAMPUS

CARRIGRÈS
REPRISE DES VENTES

BÉNÉFICE DE CESSION
€ 5,1 M

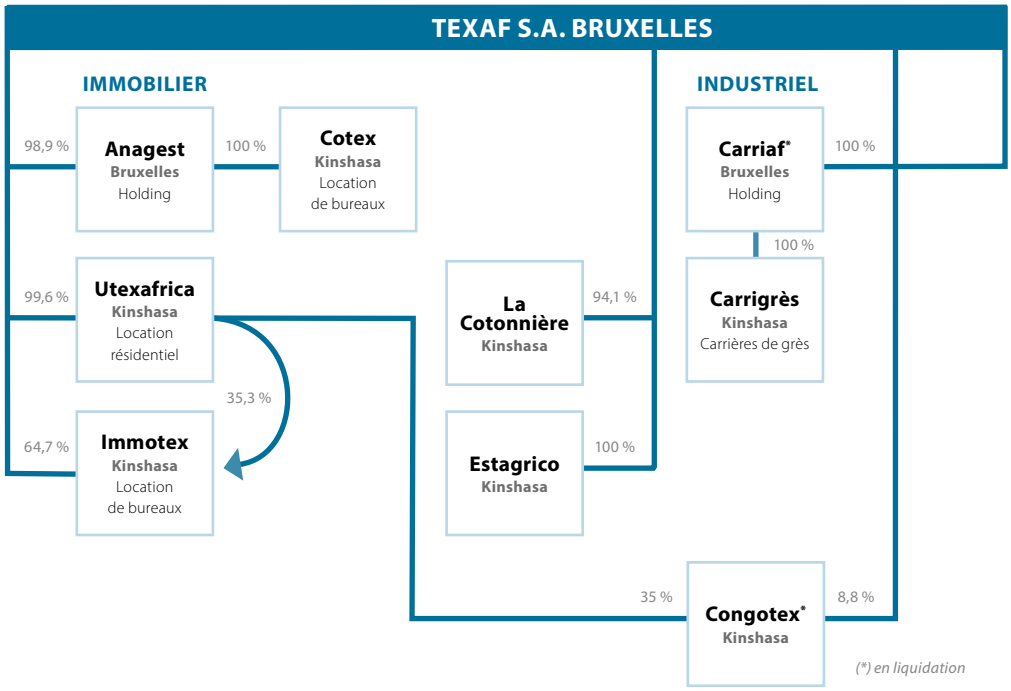
DIVIDENDE OPTIONNEL
+ 20%

01 Profil

Une histoire de pionniers du textile au digital

QUI SOMMES-NOUS ?

Organigramme



Notre histoire - Un destin lié à la R.D.C.

TEXAF est une société anonyme, créée le 14 août 1925 à l'initiative d'entrepreneurs pionniers visionnaires, enregistrée et domiciliée en Belgique. Elle présente la singularité d'être l'unique société, cotée dès ses débuts sur une bourse internationale, dont la totalité des actifs est concentrée en République Démocratique du Congo.

Depuis sa création jusqu'au début des années 2000, l'activité du groupe était axée sur le textile. Sa principale filiale, UTEXAFRICA, avec ses usines dont la production annuelle s'est élevée à plus de 30 millions de mètres de tissus, couvrait toutes les étapes de transformations du coton. À son apogée, l'activité textile du groupe a compté jusqu'à 6.000 collaborateurs à Kinshasa, ce qui en faisait le plus important employeur privé de la ville à l'époque, et encadrait plus de 100.000 paysans dans la filière coton, répartis sur plusieurs provinces du centre et de l'Est du pays.

Le groupe TEXAF a également diversifié ses activités dans les domaines de la construction métallique, l'exploitation d'une carrière de grès et l'agriculture.

Il détient de nombreux biens immobiliers dans les provinces actuelles du Sankuru, du Maniema, du Sud Kivu, du Tanganyika, du Lomami et du Kasaï Oriental.

Les pillages de 1991 et de 1993 ont profondément impacté l'activité économique du pays. La dégradation des voies de transports terrestres et ferroviaires a rendu les échanges avec l'intérieur du pays très difficiles. L'instabilité politique, les conflits armés, un système bancaire défaillant et la contrebande sur les copies de produits textiles conçus par UTEXAFRICA ont fortement fragilisé l'activité textile du groupe.

> Une origine dans le textile

Face à cette situation, le groupe BNP-PARIBAS, dernier des groupes financiers successifs qui ont détenu une part du capital, a décidé en 2002 de se désengager de la R.D.C. en cédant sa participation majoritaire en TEXAF à Philippe Croonenberghs, l'actuel Président du groupe TEXAF.

Tout fut mis alors en œuvre avec les deux dirigeants à la tête du groupe en R.D.C., Albert Yuma et Jean-Philippe Waterschoot, pour sauver l'activité textile en se concentrant sur des marchés de niche à plus haute valeur ajoutée pour les pagnes, en développant son activité de confection et en s'associant à un autre groupe textile présent en Afrique. Ces efforts n'empêcheront pas l'usine de fermer ses portes en 2007.

Notre ADN : la résilience

Le groupe prend alors l'option d'opérer une transformation radicale en concentrant son activité sur le développement immobilier de l'important patrimoine immobilier (environ 150 hectares) idéalement située le long du fleuve Congo, dont elle dispose dans la ville de Kinshasa.

Il devient en une dizaine d'années un acteur incontournable dans le domaine en proposant un concept d'une qualité unique à Kinshasa.

TEXAF a ainsi traversé les nombreuses turbulences qui ont émaillé l'histoire politique, économique et sociale du pays. D'abord en devenant un des principaux investisseurs et opérateurs immobiliers du pays et maintenant en étant le premier acteur à vouloir développer l'économie digitale.

Sa capacité à se réinventer, à explorer de nouvelles opportunités dans cet environnement en constante mutation en fait aujourd'hui un opérateur de premier plan en R.D.C..

C'est cette résilience qui nous permet d'espérer que le groupe traversera la crise du COVID-19 sans grand dommage et renforcera à cette occasion la confiance de ses clients.

Nos règles de conduite

TEXAF a la volonté d'assumer ses ambitions :

- En s'inscrivant résolument dans le secteur formel de l'économie ;
- En pratiquant une politique de bonne gouvernance vis-à-vis de tous les acteurs de la vie économique et sociale ;
- En communiquant de manière transparente ;
- En favorisant les partenariats avec des opérateurs congolais et en associant des cadres congolais et expatriés de qualité à la bonne marche des affaires ;
- En maintenant la cotation des actions TEXAF sur Euronext et en favorisant des mesures qui permettent ; d'améliorer la liquidité des titres afin de donner au plus grand nombre d'épargnants la possibilité de participer à la croissance escomptée de la R.D.C.

NOS ACTIVITÉS EN R.D.C.

1. LES ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES

En 1926, l'usine textile ainsi que la concession destinée à héberger ses cadres, ont occupé un site de 48 hectares sur ce qui était à l'époque la grande banlieue inoccupée de la future ville de Kinshasa.

Cet espace, idéalement situé le long du fleuve Congo, est délimité par les rivières Gombe et Makelele. Ces frontières naturelles ont de tout temps préservé le site de la frénésie de la mégapole qu'est progressivement devenue la ville de Kinshasa.

Après la fermeture de son usine textile, le groupe a décidé en 2007 de promouvoir une activité jusqu'alors annexe, son patrimoine immobilier.

	2015	2016	2017	2018	2019
Taux d'occupation*	100,0 %	95,9 %	97,6 %	98,2 %	**98,7 %**

** Taux d'occupation: total des loyers facturés sur la période par rapport au total des loyers facturables"*

Après à peine un peu plus de 10 ans, le complexe compte désormais 300 logements où se côtoient quotidiennement 35 nationalités et près de 1.000 personnes. Il s'est imposé comme la concession résidentielle de référence de la ville de Kinshasa.

Le domaine propose de très nombreux espaces verts, divers parcours de promenades, des terrains de sport, une piscine, un bar/lounge et un restaurant, ce qui en fait un lieu unique à Kinshasa. Viennent de s'ajouter à ces équipements, deux nouvelles salles de fitness et de cours collectifs, ainsi qu'une nouvelle plaine de jeux pour enfants.

La sécurité est efficace mais discrète. L'ambiance générale est familiale et le respect est la valeur première partagée entre tous les acteurs de la « communauté UTEXAFRICA ».

Nos ambitions

L'activité immobilière demeure le moteur de TEXAF.

Les opportunités de développements futurs sont très importantes et s'articulent autour de plusieurs axes :

1. Constructions de logements sur des espaces libres estimés à 15 hectares de la friche industrielle textile,
2. Constructions d'immeubles de bureaux sur des espaces estimés à 10 hectares le long de l'avenue Colonel Mondjiba, incluant le très beau site de 3,5 hectares situé en face de l'ambassade de France
3. Développement du projet « Les Jardins de Kinsuka » qui prévoit la construction sur un espace de 87 hectares de plus d'un millier de logements écoresponsables et de plusieurs milliers de m² de bâtiments commerciaux, scolaires, médicaux, éducatifs et de bureaux sans oublier de nombreux terrains sportifs et de loisirs ainsi qu'une grande proportion d'espaces verts.

> Encore 25 hectares à développer en centre-ville

Des opportunités de développement existent dans le domaine agro-industriel, notamment en s'appuyant sur les actifs dont dispose le groupe à l'intérieur du pays au travers de ses filiales LA COTONNIERE et ESTAGRICO, mais celles-ci ne pourront être envisagées que dans le cadre d'un vaste chantier de réhabilitation des infrastructures pour désenclaver ces zones par voies terrestres et/ou ferroviaires.

Le groupe investit de manière continue et régulière dans l'accroissement de son par et, actuellement, construit la deuxième phase du projet Bois Nobles (33 appartements) et l'immeuble Petit Pont (3.000 m² nets de bureaux).

Il ne faut pas oublier l'offre culturelle proposée par l'espace Texaf Bilembo, ouvert dans le domaine en 2014, dans une ancienne partie préservée de l'usine, est devenu l'un des lieux de référence pour l'exposition et la promotion de l'art contemporain sous toutes ses formes.

10 %
Entrepôts
3 %
Commercial
68 %
Résidentiel
19 %
Bureaux
LOYERS DÉCEMBRE 2019
PAR TYPE DE BIEN
5 %
Vétuste
12 %
Ancien mais
en bon état
71 %
Neuf ou
profondément
rénové
12 %
A rénover
LOYERS DÉCEMBRE 2019
PAR DEGRÉ
DE VÉTUSTÉ
2 %
Organismes
congolais
16 %
Particuliers
25 %
Ambassades et
coopérations
REVENUS 2019
PAR CATÉGORIE
DE CLIENTS
18 %
Institutions
internationales
40 %
Entreprises

Concession « UTEXAFRICA » et « COTEX » :

21 ha occupés par des constructions neuves ou en bon état

14 ha occupés par des constructions destinées à être démolies

9 ha de terrains à bâtir

16 ha de terrains non constructibles et de routes

Boulevard du 30 Juin

7 Quartier
BUREAUX

- bureaux lofts sur friche industrielle (2011 à 2015) – 5.300 m²
- développement progressif de bureaux dans anciens bâtiments industriels COTEX (2007 à 2013) – 3.500 m²

4 Quartier
LES MUSICIENS

- 81 appartements, dont les 33 dernières unités ont été mises en location en octobre 2016.

5 Quartier
NOUVELLE CONCESSION

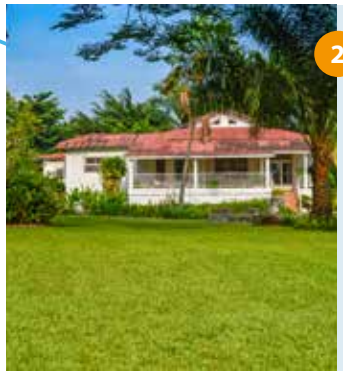
- 18 villas (nouvelles constructions) et appartements (duplex aménagés dans d'anciens ateliers de confection de l'usine textile)
- premiers développements immobiliers entre 2003 et 2005

1 Quartier
CHAMP DE COTON

- 52 appartements
- Style contemporain
- Projet développé en 3 phases et mise sur le marché entre 2013 et 2015.

6 Quartier
COTEX

- 3.200 m² en partie développés en bureaux
- Texaf Digital Campus



2 Quartier
CONCESSION HISTORIQUE

- 99 villas et appartements dont 51 ont fait l'objet de rénovations.
- Constructions et style architectural « cité jardins » datant de la fin des années 20.
- En cours de réhabilitation/ rénovation progressive

Valorisation du patrimoine immobilier

Le Conseil d'Administration fait depuis 2018 un exercice de valorisation des immeubles de placement du Groupe. Le détail de ce calcul et des hypothèses qui le sous-tendent est repris dans l'annexe 7 aux comptes consolidés.

En voici les principaux éléments :

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER	Surface	Valeur
Terrains non construits	**415 ha**	**97 M EUR**
– *Centre de Kinshasa*	13 ha	65 M EUR
– *Non constructibles*	13 ha	2 M EUR
– *Kinsuka (banlieue de Kinshasa)*	84 ha	29 M EUR
– *Province*	306 ha	1 M EUR
Immeubles vétustes appelés à être démolis	17 ha	92 M EUR
Immeubles neufs ou rénovés loués	21 ha	137 M EUR
TOTAL	**453 ha**	**327 M EUR**

Le Groupe détient 453 ha, valorisés à 327 M EUR, dont la principale partie en valeur, soit 230 M EUR, représente les zones bâties dans les concessions du centre de Kinshasa.

Ces surfaces bâties couvrent 38 ha mais 84 % des 19,8 M EUR de revenus locatifs potentiels sont générés par les immeubles neufs ou anciens en bon état qui ne couvrent que 56 % de cette surface.

Autrement dit, le potentiel de développement du Groupe dans ses seules concessions du centre-ville comprend non seulement les 9 ha de terrains à bâtir mais aussi 14 ha de terrains occupés par d'anciens bâtiments industriels à rénover ou vétustes qui sont aujourd'hui loués à des loyers par m² très bas.

Projets en cours

TEXAF est en constante recherche d'améliorer et de diversifier l'offre de services qu'elle propose à ses clients.

En 2019, le seul projet qui est arrivé à son terme est celui de 6 villas supplémentaires dans le projet « Bois Nobles ». Le reste de ce projet, soit 3 immeubles totalisant 33 appartements, doit être livré début 2021. En parallèle, un immeuble de bureaux de 3.000 m² est en construction sur le terrain « Petit Pont » à l'entrée du Boulevard du 30 Juin, principale artère de la ville.

Une salle de fitness et une salle de cours collectifs, ainsi qu'une plaine de jeux pour les plus petits, ont été construites.

Nos réflexions portent également sur de nouveaux projets commerciaux et de bureaux, qui seront localisés des deux côtés de l'importante avenue Colonel Mondjiba. L'objectif est ainsi de développer une gamme d'espaces multi-usages destinés à répondre aux attentes des occupants de la concession et à proposer des espaces de travail à proximité des logements.

Les Jardins de Kinsuka

Après cession en 2017 de 17 ha pour la construction d'une ligne provenant de la nouvelles centrale hydroélectrique de Zongo II et d'un poste de transformation, le groupe TEXAF dispose d'un important terrain de 87 hectares dans la périphérie de Kinshasa, dont plus de la moitié du périmètre est bordée du fleuve Congo.

La configuration du site en forme de butte et son emplacement par rapport au fleuve Congo en font un endroit d'exception.

Le terrain se trouve toutefois dans une zone à fort développement urbain. En l'absence de tout schéma directeur, les voies d'accès sont devenues insuffisantes pour garantir un trafic fluide vers cette partie de la ville de Kinshasa. Les études devront proposer, avec l'aide des pouvoirs publics, des solutions aux contraintes de mobilité et d'accès au site.

Les études se poursuivent ainsi avec le bureau d'architectes ORG2 (http://orgpermod.com) afin de concevoir, avec l'apport d'architectes congolais, un projet de développement durable, respectueux de la nature et de son environnement, proposant une gamme de services suffisamment large sur le site (écoles, polycliniques, espaces commerciaux, espaces de sports et de loisirs) pour limiter les déplacements de ses occupants.

Le business modèl de ce projet est différent des autres développements du groupe qui les conserve en portefeuille pour les louer. Pour « Les Jardins de Kinsuka », il s'agira d'une promotion-vente destinée à la classe moyenne congolaise.

> Devenir le premier point de contact pour la technologie en R.D.C.

2. LES ACTIVITÉS DIGITALES

Fin 2018, TEXAF a décidé de s'investir dans l'économie digitale africaine, en partant des constats que :

- 40 % des 1,25 milliard d'Africains ont moins de 15 ans,
- les besoins économiques et sociaux de cette population ne pourront être satisfaits sans faire appel à des technologies adaptées et peu coûteuses,
- la pénétration de l'internet mobile progresse extrêmement rapidement,
- des start-up's africaines émergent et ont levé 2 MM USD de venture capital en 2019.

Les enjeux économiques liés à cette évolution démographique sont gigantesques. TEXAF considère que la révolution digitale est en passe de devenir un secteur de croissance économique significatif en Afrique car ces technologies permettent d'accélérer les étapes du développement et a dès lors décidé d'investir dans les entreprises africaines innovantes dans ces technologies.

Tout d'abord, TEXAF a décidé d'accompagner des spécialistes de longue date de l'investissement en technologie en engageant 1 M EUR dans le nouveau fonds de venture capital PARTECH AFRICA (https://partechpartners.com). Via cet investissement le groupe entend acquérir rapidement une meilleure connaissance de ce domaine d'activité afin de pouvoir investir dans des entreprises et d'en faire un nouveau pôle de développement à côté de l'immobilier et de la carrière de grès, en co-investissement avec PARTECH AFRICA ou par elle-même.

Ensuite, elle a créé le TEXAF DIGITAL CAMPUS, sur le site de COTEX, à l'entrée du Boulevard du 30 Juin, principale artère de la ville. C'est un bâtiment de 700 m² totalement rénové pour accueillir tant des formations pour l'économie digitale que des entrepreneurs qui cherchent un lieu de co-working agréable et performant. Mais, c'est surtout un hub appelé à vibrer et faire se rencontrer étudiants, entrepreneurs locaux et groupes internationaux comme le principal centre de rencontre et d'innovation de Kinshasa.

D'ores et déjà, il accueille la KINSHASA DIGITAL ACADEMY et ses 40 apprenants (80 à partir de septembre 2020) pour des formations intensives et qualifiantes qui conduisent directement à des emplois. Elle a donné une visibilité immédiate au TEXAF DIGITAL CAMPUS tant auprès des autorités congolaises que des acteurs mondiaux du secteur, lesquels cherchent à se positionner sur un des principaux marchés de demain.

L'objectif est de faire de TEXAF le premier point de contact pour tous les groupes africains ou autres qui veulent s'implanter en R.D.C. et rechercher un partenaire.

En parallèle, le site de COTEX, qui couvre 3,2 ha, est disponible pour accueillir des activités de technologie que ce soit en bureaux, éducation ou connectivité. On pourrait rêver d'y voir à l'avenir un véritable village digital.

PARTECH AFRICA

Le fonds Partech Africa est un fonds de 125 millions d'euros soutenu par un ensemble unique d'institutions financières, de grands entreprises partenaires et d'entrepreneurs qui connaissent le succès. Il se définit comme le plus grand fonds de capital-risque dédié aux start-ups technologiques en Afrique. Partech Africa se positionne pour les séries A et B de financement de start-ups qui changent la façon dont la technologie est utilisée dans l'éducation, la mobilité, la finance, la livraison ou l'énergie sur le continent africain et créant ainsi des opportunités pour devenir de nouveaux champions régionaux.

ANNÉE 2019 TRÈS ACTIVE

L'année 2019 a commencé par la clôture finale du fonds en janvier à 125 millions d'euros, doublant la taille par rapport à la première clôture un an plus tôt.

Partech Africa Fund a atteint sa pleine vitesse en 2019 pour réaliser huit transactions contre trois 2018. Cela place Partech Africa comme l'investisseur early stage le plus actif en Afrique en 2019 avec la S.F.I. et Goodwell en termes de nombre de transactions et l'investisseur le plus actif en sérieA.

Deux transactions ont été des réinvestissements dans des sociétés de portefeuille et Partech Africa a accueilli six nouvelles entreprises dans la famille Partech Africa en pleine croissance.

Le portefeuille de Partech Africa est aujourd'hui composé de neuf sociétés dont les cinq suivantes : Trade Depot, Yoco, Kudi, Gebeya, Terrapay.

DIVERSIFIER LE PORTEFEUILLE

Les neuf entreprises sont basées dans six marchés (Nigéria, Afrique du Sud, Sénégal, Egypte, Éthiopie et Ghana) et opèrent dans plus de 30 pays africains, desservant plus de 100.000 utilisateurs professionnels et plus de 20 millions d'utilisateurs directs.

Du point de vue sectoriel, le portefeuille de Partech Africa est engagé dans des secteurs clés d'économies à croissance rapide. Les quatre sociétés du portefeuille actives dans les services financiers sont présentes dans l'ensemble de la chaîne de valeur, de l'infrastructure d'interopérabilité sous-jacente à l'agrégation locale des services financiers, des paiements des commerçants aux envois de fonds nationaux et transfrontaliers, tant dans les modèles B2B que B2C. Les entreprises de Partech Africa soutiennent également les plus grands secteurs économiques en s'attaquant aux défis structurels de l'approvisionnement et de la distribution des FMCG, de la logistique transfrontalière et de la livraison du dernier kilomètre. Partech Africa est également entré dans l'espace santé avec une start-up innovante qui a franchi la barrière de la pénétration de l'assurance et de l'accès à la santé. Partech Africa s'est également aventuré très tôt dans les semences, avec une société fournissant une plate-forme basée sur Saas et AI pour le soutien à la clientèle et une autre qui forme des talents africains pour offrir des services d'externalisation à l'échelle mondiale. Ces deux sociétés desserviront les marchés mondiaux et réaliseront des revenus en devises fortes.

SOCIÉTÉS DU PORTEFEUILLE

Trade Depot (2018) : une place de marché B2B fondée en 2015, fournissant une plate-forme pour les commandes et le planning de distribution pour les produits de grandes consommations. Grâce à la plate-forme de TradeDepot, les petits détaillants ont une vue en temps réel de tous les prix et rabais disponibles auprès de toutes les grandes marques ; ils peuvent commander directement des produits qui leur sont ensuite livrés tandis que la commande est acheminée vers le dépôt approprié à proximité. Dans le même temps, les fabricants ont une visibilité totale sur leur distribution et peuvent tirer parti de la plate-forme pour optimiser les livraisons à leurs distributeurs, améliorer leurs prix et avoir un canal direct vers leurs détaillants finaux.
Tour: Série A, 3 M USD.
Investisseur : Partech Africa.

Terrapay (2019) : une société de fintech fournissant des services d'infrastructure de paiement. L'entreprise aide plus de gens à travers le monde à transférer de l'argent rapidement, en toute sécurité et à un prix abordable. La société le fait en permettant aux fournisseurs de services de paiement tels que les banques, les opérateurs d'argent mobile, les opérateurs de transfert d'argent ou d'autres fournisseurs de paiement de se connecter instantanément les uns aux autres à faible coût.
Tour : Série A, 9.6 M USD.
Investisseurs : Partech Africa, Prime Ventures, IFC (Groupe Banque Mondiale).

Yoco (2018) : une société de fintech fondée en 2015, offrant une plate-forme d'agrégation de paiements des commerçants offrant aux PME africaines mal desservies une solution de carte et de paiement numérique facile à utiliser.
Tour : Série B, 16 M USD.
Investisseurs : Partech Africa, Orange Digital Ventures, FMO, Quona Capital, Velocity Capital.

Kudi (2019) : une société de fintech fondée en 2016, fournissant une plate-forme numérique de paiement et de recouvrement pour l'économie cash. Kudi tire parti d'un réseau d'agents pour offrir dépôt et retrait d'espèces ainsi que la facturation et le paiement du temps d'antenne aux consommateurs finaux.
Tour: Série A, 5 M USD.
Investisseurs : Partech Africa, Khosla Ventures, Y Combinator

Gebeya (2019) : une société edtech fondée en 2016, à la fois en tant que plate-forme de formation informatique et que place de marché pour l'externalisation des talents informatiques axée sur les projets. Ce faisant, Gebeya répond à la très forte demande des talents informatiques en Afrique et leur permet de trouver facilement des emplois et des missions sur sa plate-forme auprès d'entreprises africaines et internationales.
Tour : Seed, 2 M USD.
Investisseurs : Partech Africa, Orange Digital Venture, Consonance Investment Managers.

3. LA CARRIÈRE DE CONCASSÉS

La carrière à ciel ouvert de CARRIGRES a vu le jour au début des années cinquante. Elle est située dans la proche banlieue de Kinshasa, totalement inoccupée à l'époque.

Le développement anarchique de la ville constitue depuis quelques années une contrainte sur son exploitation.

Avec sa capacité annuelle installée de 600 kT, un gisement estimé à 25 MT et un concasseur primaire de 400 T/heure, elle est la plus importante unité de production de graviers de tous calibres en grès rose d'Inkisi de Kinshasa. Ces matériaux sont destinés à la fabrication de béton et d'enrobés, aux chantiers routiers et aux travaux de génie civil.

L'entreprise évolue dans un environnement très concurrentiel et dominé par le secteur informel. Elle distingue de ses concurrents par la qualité de ses produits et le strict contrôle des quantités livrées.

> Carrigrès est le principal fournisseur pour l'infrastructure de Kinshasa

CARRIGRES emploie une quarantaine de collaborateurs, dirigés par le Directeur d'Exploitation Hilarion Mwayesi et le Directeur Commercial Paulo Barril, qui s'appuient sur les services à compétences transversales de l'activité immobilière du groupe TEXAF pour les aspects financiers, juridiques, administratifs, ressources humaines et sécurité.

> Une présence historique dans 8 des 26 provinces du pays.

4. LES SOCIÉTÉS COTONNIÈRES

Héritage des activités de culture du coton pour alimenter son usine textile à Kinshasa, le groupe dispose au travers de ses filiales LA COTONNIERE et ESTAGRICO, d'actifs fonciers répartis dans plusieurs provinces en R.D.C. (Kasaï Oriental, Sankuru, Lomami, Haut Lomami, Maniema, Tanganyika et Sud Kivu).

Ces actifs pourront servir de point de départ à de nouvelles activités de productions agricoles.

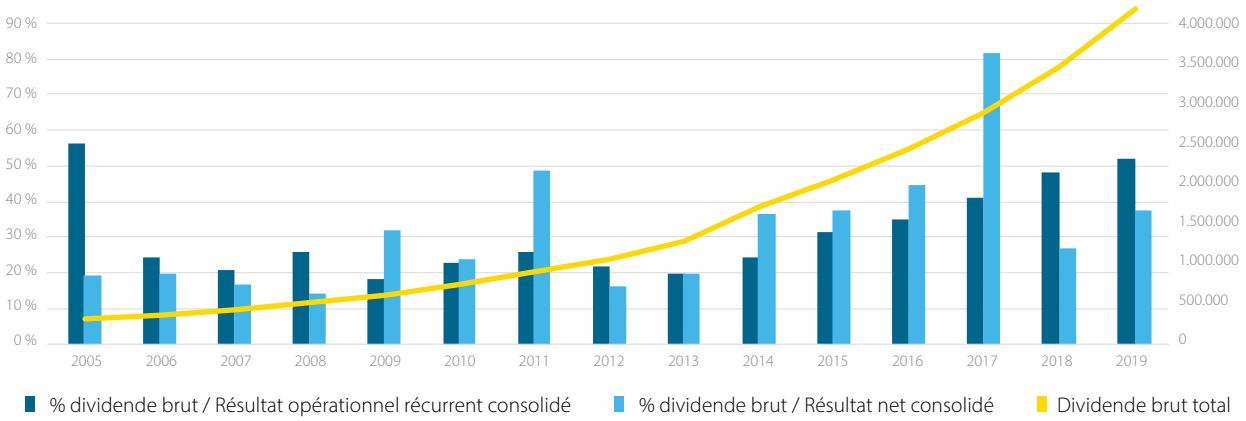
INFORMATION À L'ACTIONNAIRE

Dividende

TEXAF distribue un dividende depuis 2005

EN EUR	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Dividende brut par action	0,19	0,23	0,28	0,33	0,40	0,48	0,58	0,69	0,81	0,97	1,16
Dividende net par action	0,14	0,17	0,21	0,25	0,30	0,36	0,42	0,48	0,57	0,68	0,81
DIVIDENDE BRUT TOTAL (en milliers d'euros)	**612**	**736**	**893**	**1.063**	**1.276**	**1.701**	**2.039**	**2.430**	**2.886**	**3.442**	**4.101**
Variation	21 %	20 %	21 %	19 %	20 %	33 %	20 %	19 %	19 %	19 %	19%

Ratios pay-out (en EUR)

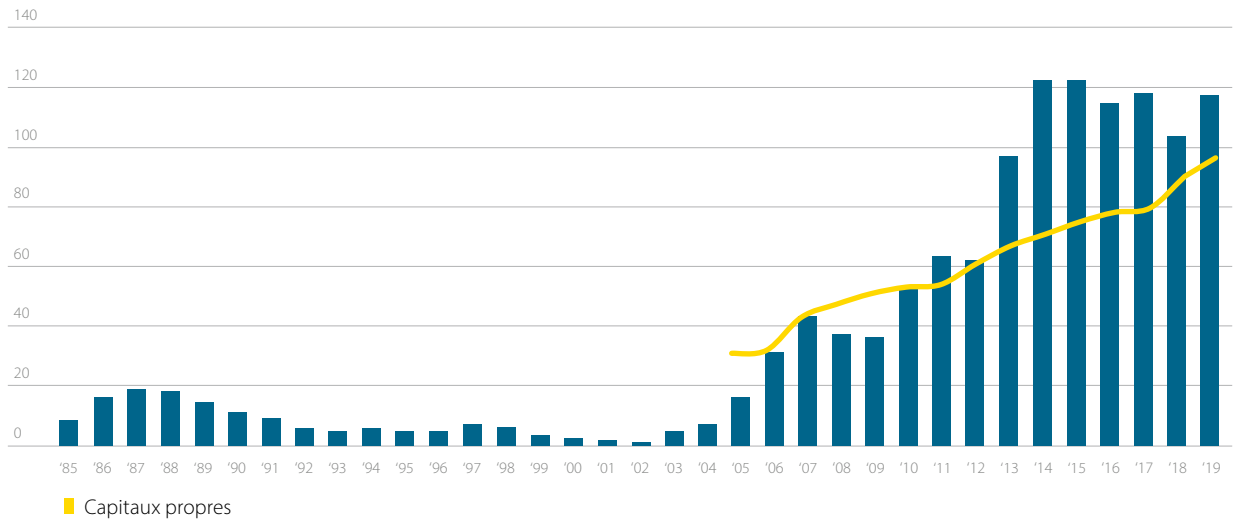


Évolution de l'action

Depuis le 12 décembre 2012, l'action TEXAF est cotée au marché continu. Elle est reprise depuis le 18 mars 2013 dans l'indice BEL Small, ce qui a conduit à une amélioration de la liquidité de l'action. Le 21 février 2017, Euronext a lancé un nouvel indice destiné à mettre en valeur les entreprises familiales européennes : Euronext Family Business Index. Cet indice, qui inclut comprend 90 entreprises familiales françaises, belges, néerlandaises et portugaises, comprend TEXAF.

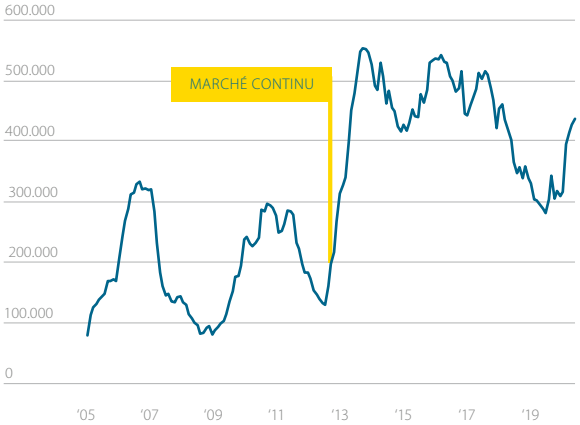
Capitalisation boursière (cours moyen)

Capitaux propres (en millions EUR)

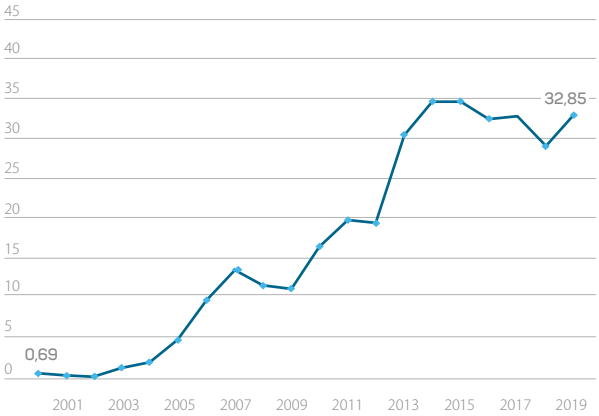


Volume d'actions traitees (en EUR)

Moyenne mobile sur 12 mois



Cours de bourse (en EUR par action)



Structure de l'actionnariat

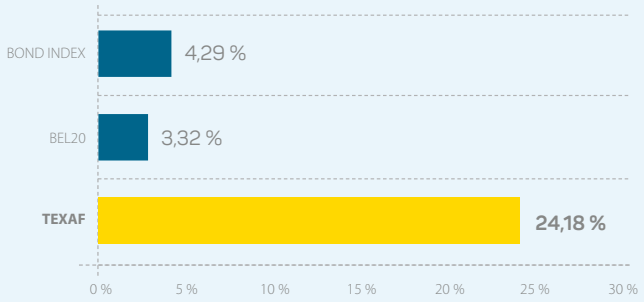
TOTAL DES TITRES EMIS	3.543.700	100 %
Détenteurs :		
Société Financière Africaine	2.215.990	62,53 %
Middle Way Ltd	354.370	10,00 %

Société Financière Africaine est contrôlée par Chagawirald SCS, elle-même contrôlée par Monsieur Philippe Croonenberghs.

Middle Way Ltd est détenue à 100 % par Member Investments Ltd. Le bénéficiaire ultime de Member Investments Ltd est CCM Trust (Cayman) Ltd, un trust de la famille de Cha de Hong-Kong.

Return boursier

RETURN BOURSIER SUR 20 ANS (en % composés par an)



Agenda de l'actionnaire

Vendredi **10** **avril 2020**
Publication du rapport annuel 2020

Vendredi **08** **mai 2020**
Publication du communiqué trimestriel

Mardi **12** **mai 2020**
(à 11 h) : Assemblée Générale Annuelle

Vendredi **29** **mai 2020**
Paiement du dividende

Vendredi **04** **septembre 2020**
Publication des résultats semestriels

Vendredi **13** **novembre 2020**
Publication du communiqué trimestriel

Vendredi **26** **février 2021**
Publication des résultats annuels 2020

Le site Internet de TEXAF est www.texaf.be.
Ce site contient toutes les informations utiles aux actionnaires.

02

Rapports du conseil d'Administation

2019, le résultat avant impôts le plus élevé de l'histoire de TEXAF

RAPPORT DE GESTION

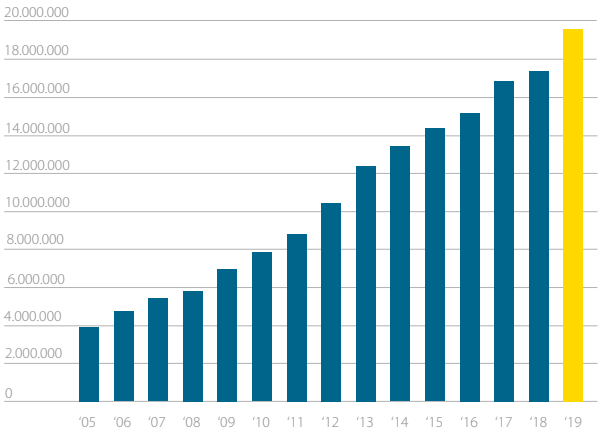
Contexte général en 2019

La croissance économique du pays s'est ralentie à 4,4 % en 2019, principalement à cause d'une baisse des cours des matières d'exportation et de la production minière. L'inflation est restée maîtrisée à 4,6 % et le taux de change est stable. Cependant, la transition politique s'est accompagnée d'un dérapage des dépenses publiques et des réserves de devises.

La situation sécuritaire dans l'est du pays reste difficile et elle a compliqué gravement la réponse sanitaire à l'épidémie d'Ebola dans cette région toutefois éloignée des centres d'activité du groupe.

Par contre, le nouveau Président de la République a réussi à rétablir des relations extérieures positives avec la communauté internationale tant des pays voisins que des donneurs potentiels. C'est ainsi que des ambassadeurs du Royaume de Belgique et de l'Union Européenne ont été accrédités, que la première ministre belge a fait une visite officielle début 2020, que le Fonds Monétaire International a prêté 368 M USD en appui budgétaire fin 2019, que les Etats-Unis ont annoncé une forte augmentation de leur aide au développement et que General Electric a annoncé un investissement d'1 MM USD. Le Président a également reçu les dirigeants du groupe en audience privée.

Revenus locatifs (en EUR)



Activité immobilière

L'année 2019 a profité à plein des investissements antérieurs, en particulier de la phase I du projet « Bois Nobles ». Cette première phase comprend 36 logements (24 appartements et 12 villas) et avait été livrée en septembre 2018. Elle génère 1,6 M EUR de loyers annuels. Elle bénéficie de nouvelles infrastructures : pré-installation de la fibre optique, réserve d'eau, généralisation des appareils d'éclairages LED.

En outre, six villas supplémentaires dans le même projet ont été livrées et immédiatement louées en juin 2019.

Le portefeuille du groupe se compose ainsi de 300 logements (247 appartements et 53 villas), pour une surface locative résidentielle de 58.500 m², de bureaux et surfaces commerciales pour 22.000 m², et d'entrepôts pour 36.000 m². Le taux d'occupation était de 98 % au 31 décembre 2019.

Les investissements se sont poursuivis en 2019 au rythme de 7,1 M EUR. Ceux-ci ont porté principalement sur la phase II du projet « Bois Nobles » et sur la construction d'un immeuble de bureaux sur le site « Petit Pont ». La phase II de « Bois Nobles » comporte 33 appartements de 1 à 4 chambres répartis sur trois immeubles R+3. Ils bénéficieront des mêmes infrastructures que la phase I et, compte tenu de leur hauteur plus élevée, seront les premiers à être équipés d'ascenseurs. Ils seront livrés début 2021 et généreront 1,2 M EUR de loyers en année pleine. L'immeuble « Petit Pont », situé à quelques centaines de mètres de la concession Utexafrica à l'entrée du Boulevard du 30 Juin, principale artère de la ville, se développe sur 3 niveaux totalisant 3.000 m² nets. Il sera disponible fin 2020 et un niveau est d'ores et déjà loué à long terme à Brussels Airlines. Ce sera le premier bâtiment écoresponsable de Kinshasa avec des panneaux solaires, une récupération des eaux de pluie et un éclairage en LED.

En outre, le groupe a totalement rénové un ancien bâtiment moderniste dans la concession Cotex, juste en face de l'immeuble « Petit Pont », pour y aménager sur 700 m² le Texaf Digital Campus, dont il sera question plus loin. Pour le bien-être de ses clients résidentiels, il a également complété sa zone récréative avec une plaine de jeux pour les plus petits et avec une salle de sport comprenant une zone de fitness totalement équipée et une zone pour des cours collectifs de yoga ou autre.

Les études de développement du projet « Les Jardins de Kinsuka » initiées en 2016 avec le concours du bureau d'architectes ORG2 (http://orgpermod.com) se sont poursuivies

mais pas au rythme souhaité. En effet, profitant des incertitudes liées à la transition politique, certains ont cherché à spolier le terrain de Kinsuka, obligeant le groupe à réagir et retardant ainsi l'évolution du dossier. Plus positivement, le groupe a cédé mi 2019 17 ha de ce terrain de 104 ha à la Société Nationale d'Electricité (SNEL) pour un prix net très proche de la juste valeur publiée dans les annexes aux comptes. La SNEL utilisera cette parcelle pour installer la terminaison de ligne provenant de la nouvelle centrale hydroélectrique de Zongo II et son poste de transformation ; ceci assurera à tout projet dans cette zone d'obtenir une fourniture de courant stable. Début 2020, les études sur « Les Jardins de Kinsuka » sont passées de la phase urbanistique à celle de l'engineering.

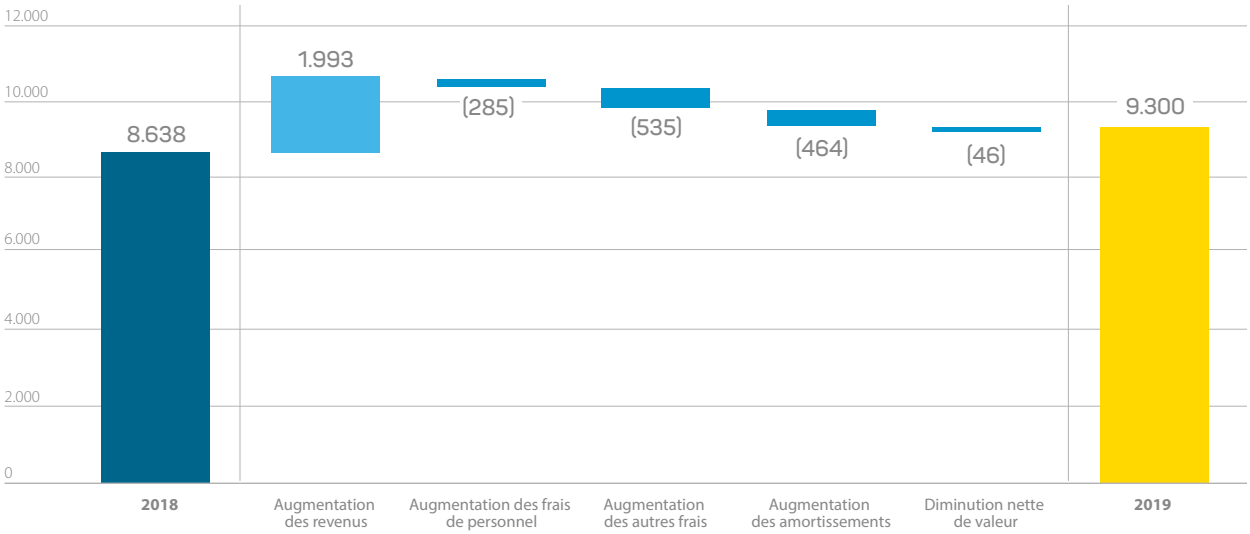
En 2019, les loyers de l'activité immobilière ont progressé de 12 % à 19,5 M EUR, grâce à la location sur tout l'exercice des logements de « Bois Nobles ». Ces loyers proviennent pour 43 % des institutionnels internationaux et pour 40 % des grandes entreprises.

Les charges ont augmenté suite au renforcement de l'équipe de management et à des tentatives de spoliation qui ont entraîné des frais juridiques et de sécurité importants. Par ailleurs, le doublement des cotisations sociales et la hausse du dollar ont également poussé ces charges à la hausse. En conséquence, le résultat opérationnel récurrent n'augmente que de 8 % à 9,3 M EUR.

La cession d'un terrain à la SNEL, évoquée plus haut, génère un résultat non-récurrent avant impôts de 5,1 M EUR, portant le résultat opérationnel à 14,4 M EUR (+ 40 %).

Le résultat avant impôts différés atteint 10,0 M EUR (+ 39 %) et le résultat net 10,9 M EUR en part de groupe (-17 %). En effet, en 2018, ce résultat net bénéficiait d'une réestimation exceptionnelle des impôts différés qui ne s'est pas reproduite dans la même mesure en 2019.

Evolution du résultat opérationnel des immobilières



Résultats de l'activité immobilière

IMMO (en milliers d'euros)	2015	2016	2017	2018	2019	Var.
Produit des activités ordinaires	14.534	15.268	16.730	17.305	**19.474**	12,5 %
Résultat opérationnel récurrent	6.183	7.952	8.861	8.638	**9.300**	7,7 %
Résultat opérationnel	5.679	8.100	8.861	10.016	**14.420**	44,0 %
Résultat avant impôts différés	3.779	5.764	6.141	7.224	**10.013**	38,6 %
Résultat net (part de groupe)	4.256	6.249	7.604	13.148	**10.923**	(16,9 %)

* Par rapport aux exercices précédents, la répartition des charges entre secteurs a été affinée.

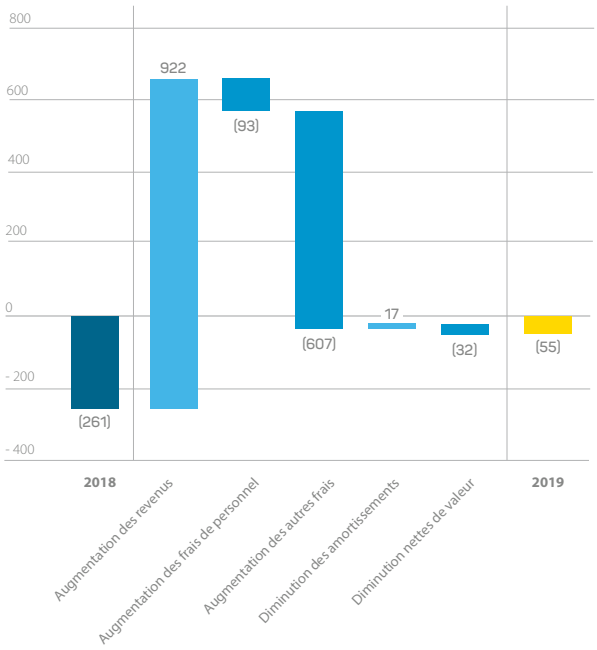
La carrière – CARRIGRES

L'environnement est resté peu porteur en 2019, mais grâce à des efforts de marketing et un maintien des prix de vente au niveau bas de 2018, les volumes vendus ont progressé de 60 % à 214.000 tonnes et le chiffre d'affaires de 53 % à 2,5 M EUR. Les ventes auraient pu être encore plus élevées si divers incidents de production n'avaient pas réduit la disponibilité des produits les plus demandés.

En parallèle, les dépenses tant d'entretien du matériel que de publicité et marketing ont augmenté. La perte opérationnelle continue à diminuer et ne s'élève plus qu'à 71 k EUR en récurrent et 70 k EUR au total.

Compte tenu des produits financiers, le résultat avant impôts différés s'établit à 194 k EUR (-22 %) et le résultat net (part de groupe) à 249 k EUR (-25 %). Ce recul est dû à l'absence d'une plus-value de cession qui avait bénéficié à l'exercice 2018.

Evolution du résultat opérationnel de Carrigrès (en K EUR)



CARRIGRES (en milliers d'euros)	2015	2016	2017	2018	2019	Var.
Produit des activités ordinaires	5.071	3.266	1.584	1.612	**2.460**	52,6 %
Résultat opérationnel récurrent	1.451	178	(894)	(261)	**(71)**	(72,9 %)
Résultat opérationnel	1.359	98	(4.454)	(109)	**(69)**	(36,4 %)
Résultat avant impôts différés	1.407	616	(3.954)	248	**194**	(21,6 %)
Résultat net (part de groupe)	1.554	638	(2.762)	335	**249**	(25,5 %)

Digital

Dans un contexte où les applications internet et mobiles se développent très rapidement en Afrique et où 2 milliards USD y ont été investis par des venture capitalists en 2019, TEXAF a créé un nouveau secteur d'activité, celui de l'investissement dans l'économie digitale. Son objectif est de devenir l'acteur privé de référence dans ce domaine en République Démocratique du Congo.

La première action a été d'investir 1 M EUR dans le fonds de venture capital Partech Africa, géré par une des plus importants investisseurs du secteur(www.partechpartners.com). Celui-ci a d'ores et déjà investi dans 9 start-up's africaines. 25 % de cet engagement a été appelé à fin 2019.

La deuxième a été de créer le TEXAF DIGITAL CAMPUS. Ce lieu de co-working et de formation a ouvert ses portes à Kinshasa en janvier 2020,dans le magnifique bâtiment moderniste de 700 m² sur le principal carrefour de Kinshasa, rénové à cet effet. Il rend visible à tous l'engagement de TEXAF dans cette nouvelle activité et se veut être le point d'attraction de Kinshasa tant pour les entrepreneurs locaux que pour les groupes internationaux qui veulent s'implanter en République Démocratique du Congo. Mais c'est aussi un nexus de collaborations avec les acteurs du secteur. Il accueille en particulier la KINSHASA DIGITAL ACADEMY (www.kinshasadigital.com/academy)

Cette académie offre une formation intensive de 7 mois en développement web et mobile ou en référent e-digital suivant la pédagogie du réseau de fabriques simplon. co à 40 apprenants (80 à partir de la deuxième session), sélectionnés sur plus de 1.000 candidats, pour former les compétences dont l'économie digitale a besoin, et ce dans une volonté d'inclusion sociale puisque la formation est gratuite pour les apprenants et que 40 % des places est réservée à des femmes. Chacun des apprenants reçoit une bourse d'étude d'une valeur de 5.500 USD (matériel informatique inclus), permettant de couvrir l'entièreté des frais académiques. Ces bourses sont financées par des entreprises et organisations congolaises dans le but de recruter les diplômés à la fin du cursus. Le démarrage de KINSHASA DIGITAL ACADEMY a été rendu possible notamment par un financement accordé à TEXAF et à KINSHASA DIGITAL par l'agence de coopération allemande, Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (www.giz.de). En outre, Facebook et Orange sponsorisent également cette initiative unique en R.D.C.

Cette initiative a été particulièrement bien accueillie tant par l'écosystème numérique que par les autorités de la R.D.C.

Holding

Les frais propres à la holding, qui comprennent les frais du bureau de Bruxelles et ceux liés à la consolidation des comptes et à la cotation en Bourse, sont présentés de manière séparée.

Ils totalisent 1,4 k EUR, en hausse de 15 % par rapport à l'année dernière, après la prise en compte d'une provision pour rémunération variable. Compte tenu des produits financiers, le résultat net s'établit à (402) k EUR (vs (573) k EUR en 2018).

HOLDING (en milliers d'euros)	2015	2016	2017	2018	2019	Var.
Produit des activités ordinaires	43	5	0	0	**0**	n.s.
Résultat opérationnel récurrent	(1.149)	(1.176)	(947)	(1.208)	**(1.398)**	15,7 %
Résultat opérationnel	(1.149)	(2.018)	(997)	(1.208)	**(1.330)**	10,1 %
Résultat avant impôts différés	(186)	(1.228)	(96)	(351)	**(592)**	68,4 %
Résultat net (part de groupe)	(354)	(1.432)	(300)	(573)	**(402)**	(29,9 %)

Résultat consolidé

Le résultat opérationnel récurrent augmente de 9 % à 7,8 M EUR.

Après prise en compte des éléments opérationnels non récurrents, qui portent pour l'essentiel (5,2 M EUR) sur la plus-value de cession d'une partie du terrain de Kinsuka, le résultat opérationnel augmente à 13,0 M € (vs 8,7 M EUR l'année précédente qui bénéficiait d'une plus-value sur une expropriation de 1,4 M EUR) et le résultat net à 12,9 M EUR en part de groupe.

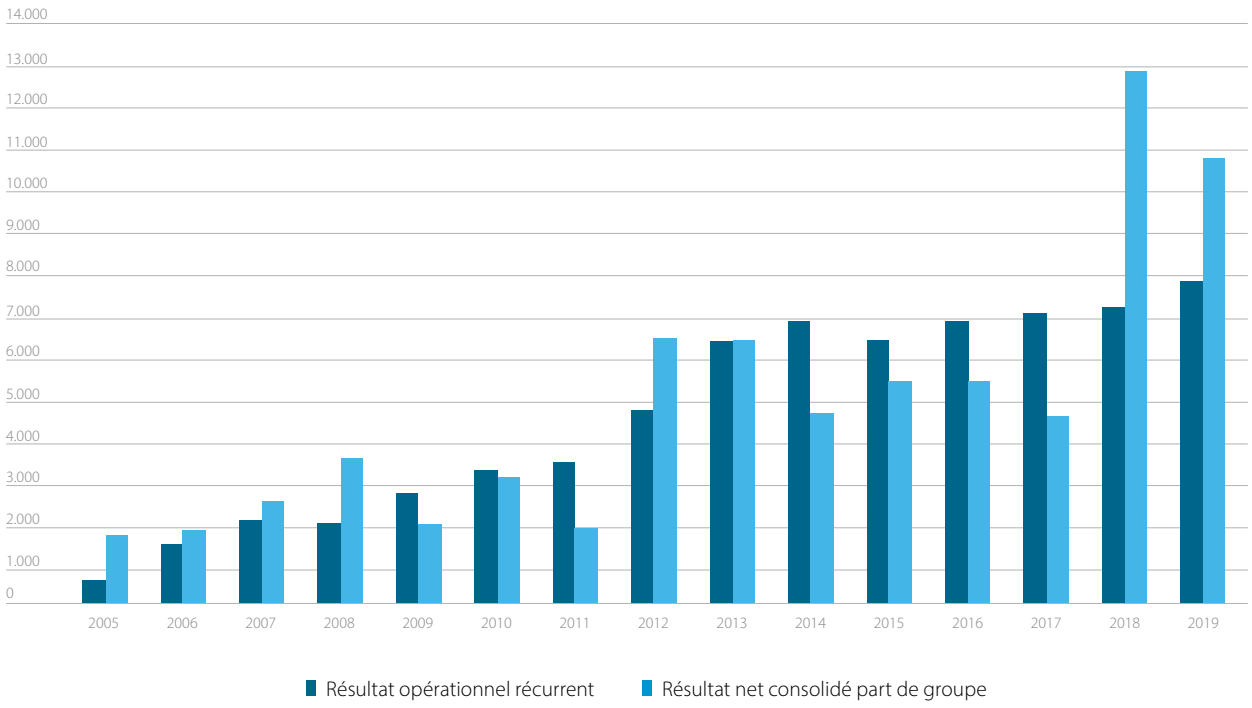
Les ajustements d'impôts différés ont un impact important sur le résultat net. Les impôts différés sont des provisions pour des impôts éventuels futurs qui ne sont enregistrées que dans les comptes consolidés sous le référentiel IFRS. La plus grande part de ces impôts différés a trait aux plus-values latentes sur le portefeuille d'immobilisés du Groupe en R.D.C. Cette provision avait diminué de 5,8 M EUR en 2018, suite d'une part à une évolution différente entre la dépréciation du franc congolais et le coefficient de réévaluation autorisé par les autorités fiscales et d'autre part à une diminution du taux de l'impôt des sociétés de 35 à 30 % en R.D.C. En 2019, cette diminution de provision s'est répétée mais pour un montant moindre, soit 1,2 M EUR.

En conséquence, le résultat net s'établit à 10,8 M EUR en part de groupe (vs 12,9 M EUR en 2018).

(en milliers d'euros)	2015	2016	2017	2018	2019
Produit des activités ordinaires	19.648	18.392	18.208	18.869	**21.691**
Autres produits opérationnels récurrents	1.451	1.844	1.493	1.423	**1.530**
Charges opérationnelles récurrentes	(11.501)	(10.496)	(9.663)	(10.180)	**(12.008)**
EBITDA récurrent	**9.598**	**9.740**	**10.038**	**10.111**	**11.213**
En % du chiffre d'affaires	45 %	48 %	51 %	50 %	**48 %**
Amortissements	(3.112)	(2.787)	(3.018)	(2.943)	**(3.382)**
Résultat opérationnel récurrent	**6.486**	**6.953**	**7.020**	**7.168**	**7.831**
En % du chiffre d'affaires	31 %	34 %	36 %	35 %	**34 %**
Éléments opérationnels non récurrents	(597)	(774)	(3.610)	1.531	**5.190**
Résultat opérationnel	**5.889**	**6.179**	**3.410**	**8.699**	**13.022**
Charges financières	(470)	(754)	(1190)	(438)	**(223)**
Résultat avant impôt (des activités poursuivies)	**5.423**	**5.428**	**2.220**	**8.261**	**12.799**
Impôts courants	(255)	(73)	75	(1.140)	**(3.183)**
Résultat avant impôts différés	**5.168**	**5.355**	**2.295**	**7.121**	**9.616**
En % du chiffre d'affaires	24 %	26 %	12 %	35 %	**41 %**
Impôts différés	282	101	2.255	5.811	**1.176**
Résultat net après impôt	**5.450**	**5.456**	**4.550**	**12.932**	**10.793**
Résultat net consolidé part de groupe	**5.456**	**5.454**	**4.542**	**12.909**	**10.771**
PAR TITRE					
Résultat opérationnel récurrent (en EUR)	1,83	1,96	1,98	2,02	**2,21**
Résultat opérationnel en EUR	1,66	1,74	0,96	2,45	**3,67**
Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR	1,54	1,54	1,28	3,64	**3,04**
Nombre de titres en circulation	3.543.700	3.543.700	3.543.700	3.543.700	**3.543.700**

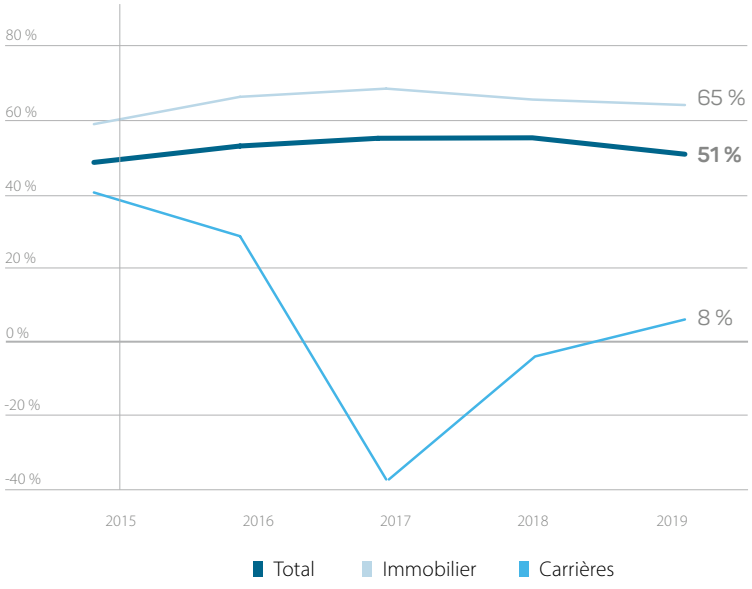
La définition des indicateurs alternatifs de performance est reprise en page 121

Résultat consolidé (en milliers d'euros)



EBITDA récurrent

en % des produits des activités ordinaires



> Résultat opérationnel récurrent stable

La définition des indicateurs alternatifs de performance est reprise en page 121

Résultat global

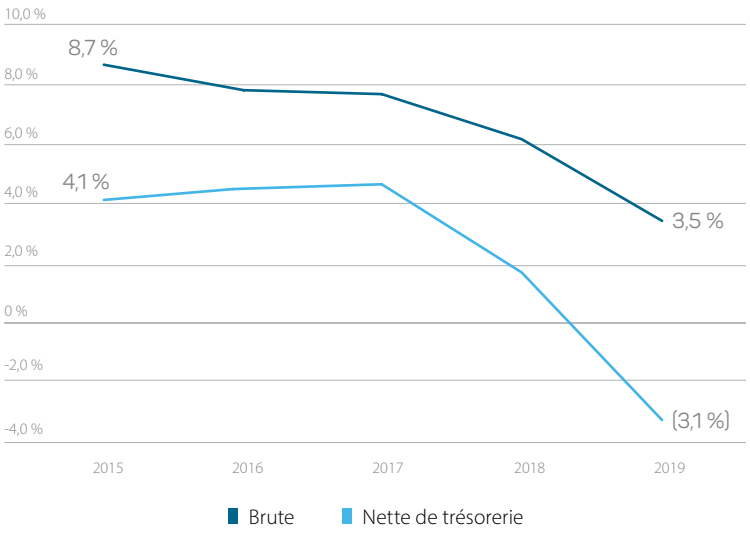
(en milliers d'euros)	2015	2016	2017	2018	2019
Résultat de l'exercice	**5.450**	**5.456**	**4.550**	**12.932**	**10.793**
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de réévaluation	-	117	0	-	(28)
Mouvements (nets d'impôts) des provisions pour pension	(126)	(16)	(52)	-	(19)
RESULTAT GLOBAL	**5.324**	**5.557**	**4.498**	**12.932**	**10.746**
REVENANT					
Aux actionnaires de TEXAF	**5.330**	**5.549**	**4.490**	**12.909**	**10.724**
Par titre	1,50	1,57	1,27	3,64	3,03
Aux intérêts minoritaires	(6)	8	8	23	22

Bilan consolidé
(avant affectation du résultat)

La structure du bilan se caractérise d'une part par une nouvelle diminution de la provision pour impôts différés à 12,8 M EUR mais surtout un très faible taux d'endettement pour une société principalement immobilière. En effet, l'endettement financier net * de la trésorerie qui était de 2,1 M EUR au 31 décembre 2018, soit 2,3 % des fonds propres comptables, est devenu une trésorerie nette de 4,1 M EUR fin 2019, soit 4,2 % des fonds propres comptables.

Dette financière

en % du total de bilan



La définition des indicateurs alternatifs de performance est reprise en page 121

> L'endettement net, déjà très modeste, est devenu une trésorerie nette

31 décembre

(en milliers d'euros)	2015	2016	2017	2018	2019
ACTIF					
Actifs non courants	**103.995**	**107.866**	**109.125**	**112.236**	**115.252**
Immobilisations corporelles	14.830	13.728	9.955	9.658	**9.911**
Immeubles de placement	87.880	93.867	99.100	102.347	**105.029**
Immobilisations incorporelles	43	41	23	15	**9**
Autres immobilisations financières	1.242	230	47	217	**304**
Actifs courants	**16.395**	**13.156**	**11.129**	**12.296**	**15.995**
Actifs destinés à la vente	1.180	1.180	0	0	**0**
Stocks	6.584	4.905	4.769	4.948	**4.633**
Créances	1.491	1.114	1.469	692	**1.312**
Actifs d'impôts	1.190	1.518	919	807	**1.044**
Trésorerie	5.461	3.911	3.674	5.564	**8.767**
Autres actifs courants	489	528	298	285	**239**
TOTAL ACTIF	**120.390**	**121.022**	**120.254**	**124.531**	**131.247**
PASSIF					
Capitaux propres	**74.587**	**78.099**	**80.167**	**90.213**	**97.516**
Capital	21.508	21.508	21.508	21.508	**21.508**
Réserves de groupe	52.765	56.278	58.338	68.361	**75.642**
Intérêts minoritaires	314	313	321	344	**366**
Passifs non courants	**34.531**	**32.240**	**30.716**	**23.426**	**20.052**
Passifs d'impôts différés	21.866	21.756	19.810	13.999	**12.805**
Autres passifs non courants	12.665	10.484	10.906	9.427	**7.247**
Passifs courants	**11.272**	**10.683**	**9.371**	**10.892**	**13.679**
Passifs liés aux actifs destinés à la vente	337	337	0	0	**0**
Autres passifs courants	10.935	10.346	9.371	10.892	**13.679**
TOTAL PASSIF	**120.390**	**121.022**	**120.254**	**124.531**	**131.247**

Cash-flows

Le cash-flow opérationnel après impôt augmente de 13 % portant le flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation à 10,7 M EUR. Celui-ci, joint au produit de la cession d'une partie limités du terrain de Kinsuka (6,4 M EUR), a permis de financer à la fois les investissements de l'exercice (7,5 M EUR), un dividende en hausse de 20 % (3,4 M EUR) et une diminution de l'endettement (3,1 M EUR).

Ceci est conforme à la politique de long terme du groupe de réinvestir la plus grande part de ses cash-flows opérationnels comme le montre le tableau suivant :

CASH-FLOWS 2015-2019 (EN K EUR)

SOURCE DE FONDS		UTILISATION DE FONDS	
Cash-flow opérationnel*	**58.943**	Investissements	**37.147**
Désinvestissements	**7.720**	Impôts et taxes	**12.266**
Augmentation de dette	**33**	Dividendes	**12.498**
		Augmentation de trésorerie	**4.785**
TOTAL	**66.696**	**TOTAL**	**66.696**

(*) Avant impôts et taxes

(en milliers d'euros)	2015	2016	2017	2018	2019
Trésorerie à l'ouverture	**3.984**	**5.461**	**3.911**	**3.674**	**5.564**
Cash-flow opérationnel après impôt	6.774	8.331	8.704	8.892	**10.038**
Variation du besoin de fonds de roulement	45	335	2	2.850	**706**
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	**6.819**	**8.666**	**8.706**	**11.742**	**10.744**
Investissements	(9.418)	(7.441)	(6.625)	(6.180)	**(7.483)**
Désinvestissements	17	292	204	764	**6.443**
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	**(9.401)**	**(7.149)**	**(6.421)**	**(5.416)**	**(1.040)**
Dividendes	(1.701)	(2.039)	(2.430)	(2.886)	**(3.442)**
Variation des dettes	5.762	(1.028)	(92)	(1.550)	**(3.059)**
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	**4.061**	**(3.067)**	**(2.522)**	**(4.436)**	**(6.501)**
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	**1.479**	**(1.550)**	**(237)**	**1.890**	**3.203**
Ajustement de valeur, écarts de conversion et changements de périmètre	(2)	0	0	0	**0**
Trésorerie en fin d'exercice	**5.461**	**3.911**	**3.674**	**5.564**	**8.767**

Dividende

Le Conseil proposera de porter le dividende à 4.100.567 EUR soit 1,15714 EUR (0,81 EUR net) par action, en augmentation de 19 %. Celui-ci sera payable à partir du 29 mai 2020 contre remise du coupon n° 9.

Pour la première fois, le Conseil a également décidé, lors de sa séance du 25 février 2020, de proposer que ce dividende puisse être réinvesti en tout ou en partie dans une augmentation de capital réservée (« dividende optionnel »), de manière à ce que les actionnaires qui le désirent puissent participer au financement des investissements de croissance du groupe. Au vu du potentiel d'investissement, Société Financière Africaine (S.F.A.), qui détient 62 % des titres, a d'ores et déjà déclaré qu'elle réinvestira au moins 50 % de son dividende.

Evénements survenus après la clôture des comptes

Le début de l'année 2020 est marqué par la crise mondiale du COVID-19.

La R.D.C. apparaît, à ce jour, moins touchée que les pays occidentaux. La population congolaise est majoritairement très jeune. Le groupe a toutefois pris des mesures de protection de ses locataires et employés bien avant que des dispositions officielles ne soient annoncées. Il communique en permanence avec eux sur les mesures sanitaires et de sécurité prises.

Le 19 mars, le TEXAF DIGITAL CAMPUS ainsi que le centre culturel TEXAF BILEMBO ont été fermés au public.

Le 24 mars, la R.D.C. a fermé ses frontières aux passagers aériens, ce qui empêche tant le personnel que les clients de quitter le pays autrement que par des vols de rapatriement officiels. Le C.E.O. ainsi que la majorité des cadres du groupe sont restés à Kinshasa.

Le 6 avril, le quartier aux alentours de la concession Utexafrica a été placé en quarantaine et en confinement pour 15 jours. En conséquence, les chantiers de construction sont arrêtés et la plupart des employés du groupe ne peuvent se rendre au travail. L'approvisionnement des résidents de la concession est assuré par des commerces locataires du groupe, ou avec lesquels le groupe a conclu des accords de ravitaillement.

A l'heure de clôturer le présent rapport, la carrière Carrigrès, localisée en dehors de la zone de confinement, fonctionne normalement mais avec un effectif réduit, en respectant les bonnes pratiques de distanciation sociale.

Au 1er trimestre, cette crise n'a pas eu d'impact financier pour le groupe. A la date du présent rapport, aucun locataire n'a par ailleurs résilié son bail et les loyers sont payés normalement.

La trésorerie du groupe est de 8 M EUR et celui-ci dispose d'un crédit bancaire non utilisé de 1,5 M EUR.

Les perspectives à moyen terme dépendent principalement de la durée du confinement. En particulier, si celui-ci devait être prolongé, la date de livraison des projets Bois Nobles Phase II (33 appartements) et Petit-Pont (3.000 m2 de bureaux) s'en trouverait décalée, avec un impact négatif sur les revenus de 2021 estimé à 185 k EUR par mois de retard, mais un impact positif sur la trésorerie à court terme du fait de la suspension corrélative des dépenses d'investissement.

TEXAF fait observer que son modèle d'affaires diffère de celui des sociétés opérant en Occident, et qu'il lui permet de poursuivre la ligne tracée tant pour ce qui est de la poursuite de distribution des dividendes, que de l'espoir de pouvoir reprendre rapidement la construction des chantiers en cours, et l'études de nouveaux projets.

L'actionnaire majoritaire ainsi que d'autres actionnaires significatifs ont confirmé leur intention de réinvestir au minimum 50% de leur dividende net en actions, du fait du maintien de la confiance qu'ils accordent dans le potentiel de croissance du groupe.

Déclaration de risque

Le Conseil tient à rappeler que les actifs de la société sont situés en R.D.C. et que l'environnement particulier du pays comporte des risques. La R.D.C. fait partie des zones à déficit de gouvernance. Les comptes ont été établis avec prudence dans la perspective d'une stabilité de l'environnement économique, social et réglementaire.

TEXAF dont la devise de référence est l'Euro détient des participations dans certaines sociétés dont les transactions se font aussi en devises étrangères (USD & Francs Congolais), et dont l'activité est exposée aux risques de change.
Le groupe n'utilise pas d'instruments de couverture car les termes sont aléatoires. Ce risque est cependant limité compte tenu de la proportion restreinte de ces transactions en devises étrangères.

Une présentation plus détaillée des risques auxquels le groupe pourrait faire face figure en page 70.

Critère de performance

TEXAF entend atteindre des objectifs de performance en relation avec le facteur de risque de son environnement. C'est ainsi que des projets d'investissements immobiliers ou industriels doivent répondre à un critère de taux de rendement interne supérieur à celui pratiqué par des sociétés financières actives dans des régions plus stables. Ces critères sont revus à la lumière de l'évolution de cet environnement.

Déclaration de gouvernance d'entreprise

La déclaration de gouvernance d'entreprise (cfr. infra) fait partie intégrante du rapport de gestion consolidé.

Déclaration de responsabilité

Nous attestons qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats et la situation de la société et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels ils sont confrontés.

Au nom et pour compte
du Conseil d'Administration

Jean-Philippe Waterschoot
Administrateur délégué

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Adhésion au Code de Corporate Governance

Le Conseil examine régulièrement la conformité du contenu de la charte aux lois et règlements applicables. La version actuelle de la charte a été approuvée le 15 novembre 2017.

La Société adopte une structure de gouvernance "moniste" avec un Conseil d'Administration.

Cette charte confirme l'adhésion de TEXAF au Code belge de Corporate Governance (2009), à ses principes ainsi qu'à l'essentiel de ses lignes de conduite. La Société déroge aux principes du Code sur les points suivants, les administrateurs non-exécutifs ne se sont pas réunis sans la présence des administrateurs exécutifs (article 3.11) et les administrateurs ne perdent pas nécessairement leur qualification d'indépendance après 12 ans. (article 3.5.2.)

Le Conseil a également arrêté la Charte du Comité d'Audit et celle du Comité de Nomination et de Rémunération.

Le texte complet de la Charte de gouvernance figure sur le site : www.texaf.be

Le rapport de gouvernance repris dans ce rapport annuel 2019 fait partie intégrante du rapport de gestion.

Composition du conseil d'administration

PHILIPPE CROONENBERGHS (1950)

Expiration du mandat *2021*

Président, non-exécutif

Maître en sciences économiques appliquées à l'université d'Anvers (UFSIA), Philippe Croonenberghs a débuté sa carrière par une mission de 3 ans en Irak après avoir accompli son devoir militaire comme officier paracommando. Il a rejoint TEXAF en 1985. Chargé par son actionnaire Cobepa de dossiers d'investissements, il occupa entre 1992 et 2002 divers postes d'administrateur au sein d'entreprises telles qu'Ibel, Zénitel, Uco, Aon, Fortales,... . En 2002 il organise un MBO sur TEXAF et c'est à son initiative et sous sa direction que le groupe TEXAF a réorienté son modèle d'affaires, abandonnant l'activité textile lourdement déficitaire au profit d'une activité immobilière et plus récemment du numérique en R.D.C. Il a été Administrateur-Délégué de TEXAF durant 20 années et en est le Président depuis 2017.

DOMINIQUE MOORKENS (1948)

Expiration du mandat *2020*

Vice-président, non-exécutif

Dominique Moorkens a débuté sa carrière au sein du groupe familial Alcopa comme responsable d'une concession automobile. A partir de 1981, il en a pris la direction et, en cette qualité, a restructuré le groupe dans le cadre des principes de la bonne gouvernance. Le groupe Alcopa dont il a assuré la direction ainsi que la Présidence du Conseil durant de très nombreuses années est actif dans la distribution de véhicules à 4 et 2 roues. Son chiffre d'affaires est supérieur à 2 milliards EUR et est réalisé tant en Europe qu'à l'international. Le groupe emploie plus de 2.300 collaborateurs.

Dominique Moorkens est également administrateur de Carmeuse et président du conseil de Coprem. Il est engagé dans de nombreuses associations axées sur la philanthropie et l'entreprenariat ; président du Conseil de Mékong Plus. Il est consul honoraire de la république de Corée.

VINCENT BRIBOSIA (1960)

représentant Chanic s.a.
Expiration du mandat *2023*

Indépendant

Licencié en droit (ULg), complété notamment par un Master en Management au CEPAC (ULB) et un programme à la London School of Economics ainsi qu'à Harvard Business School, Vincent Bribosia est issu du groupe Suez-Société Générale de Belgique où il exerça de nombreuses fonctions, dont celle de Directeur de Cabinet de Monsieur Gérard Mestrallet, Administrateur Délégué. Il a été Secrétaire et membre du Comité de Direction de la Société Générale de Belgique et y a exercé plusieurs mandats d'administrateur, notamment chez Finoutremer sa et Chanic sa ainsi que dans plusieurs sociétés non cotées. Il a également été membre du Cabinet du Ministre de l'emploi (1983-86). En 2000, Vincent Bribosia racheta au groupe Suez/Société Générale de Belgique sa participation dans Chanic s.a. dont il en est aujourd'hui Président. Il est également membre du Conseil d'Administration de l'AMADE à Monaco, Association Mondiale des Amis de l'Enfance.

CHARLOTTE CROONENBERGHS (1989)

Expiration du mandat *2021*

Non-exécutif

Charlotte Croonenberghs est Master en droit (Leuven). Après divers stages (Alpro, Beiersdorf) dont 4 mois à la division politique et économique à l'Ambassade belge à Bangkok elle a obtenu avec grande distinction un diplôme de « Master in international & European, ESCP EUROPE (Paris & Londres) ». Elle est actuellement brand business leader chez l'Oréal et membre du comité de direction de sa division. Elle est la fille de Monsieur Philippe Croonenberghs.

CHRISTOPHE EVERS (1960)

Expiration du mandat *2021*

CFO, Exécutif

Ingénieur de gestion de la Solvay Brussels School (U.L.B.), Christophe Evers débuta sa carrière chez Umicore. En 1989 il rejoint Cobepa où il devient directeur financier et membre du Comité de Direction. En 2001 il est membre du Comité de Direction de bPost, en charge du business development, de l'immobilier et de toutes les activités hors Mail et Retail. De 2004 à 2010, il a été associé dans la banque d'affaires Drakestar Partners, spécialisée dans la technologie. Christophe Evers est professeur à la Solvay Brussels School et auteur de plusieurs publications.

MICHEL GALLEZ (1958)

Expiration du mandat *2021*

Non-exécutif

Diplômé de l'Ecole Pratique des Hautes Etudes Commerciales à Bruxelles, il dispose d'une longue expérience en Afrique dans le textile, d'abord détaché à Kinshasa par le groupe anglais Tootal Textiles en tant que directeur financier de CPA Zaïre et depuis 1994 dans le groupe Cha pour lequel il a mis en place un réseau de distribution de produits textiles à travers l' Afrique, a occupé diverses fonctions de direction financière et générale et siégé aux conseils d'administration de plusieurs sociétés de ce groupe. Il a été le dernier Administrateur Directeur Général de Congotex, et occupe actuellement la fonction d'Administrateur Exécutif de United Nigerian Textiles qui est le plus grand groupe d'usines textiles du Nigeria.

DANIELLE KNOTT (1968)

Expiration du mandat *2021*

Indépendant

Danielle Knott est née à Kinshasa. Elle est Maître en droit de l'Université Libre de Bruxelles (distinction) et diplômée d'un MBA de l'Ecole de Perfectionnement en Management. Avocate durant 5 années, elle a ensuite rejoint le groupe Carmeuse au sein du département des ressources humaines. Aujourd'hui Danielle Knott dirige ce département. A côté de cette responsabilité en Europe et en Amérique du Nord, elle est en charge de diverses missions que lui confie le CEO de Carmeuse. Danielle Knott a récemment pris la direction d'une nouvelle Business Unit créée au sein du Groupe Carmeuse et ce en plus de ses responsabilités en ressources humaines.

PASCALE TYTGAT (1960)

Expiration du mandat *2021*

Indépendant

Ingénieur de gestion de la Solvay Brussels School (1983) et titulaire d'un certificat IFRS de l'Université Catholique de Louvain (2005), Pascale Tytgat est réviseur d'entreprises (1990). Elle est associée-gérante fondatrice de BST Réviseurs d'Entreprises (1991). Elle siège dans le Jury d'examen d'aptitude de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises (IRE) de Belgique depuis 2006, et a été membre de la Commission de Contrôle de Qualité de l'IRE pendant 20 ans (1995-2016). Elle accomplit en outre de nombreuses missions d'expertise financière en Belgique et en France.

JEAN-PHILIPPE WATERSCHOOT (1963)

Expiration du mandat *2023*

CEO, Exécutif

Ingénieur civil – Faculté des Sciences Appliquées ULB (ICME 88), Jean-Philippe Waterschoot débute sa carrière à Lubumbashi au sein du groupe TEXAF en 1989. Ayant occupé divers postes opérationnels à l'usine textile UTEXAFRICA, il en était l'Administrateur Directeur Général jusqu'au moment de l'apport de la branche textile à Congotex. Il est administrateur à la Fédération Nationale des Entreprises du Congo, administrateur et représentant permanent de la Chambre de Commerce CBL-ACP, Vice-Président de la chambre de commerce belgo-congolaise CCBCL, administrateur de diverses associations caritatives et économiques en R.D.C. et Conseiller en Diplomatie Économique auprès de l'Ambassade de Belgique à Kinshasa. Il est Officier de l'Ordre de Léopold.

ALBERT YUMA MULIMBI (1955)

Expiration du mandat *2023*

Non-exécutif

Maître en sciences économiques appliquées UCL, Albert Yuma a, depuis 1983, gravi tous les échelons hiérarchiques d'UTEXAFRICA jusqu'au poste d'Administrateur Directeur Général qu'il a partagé avec Jean-Philippe Waterschoot jusqu'en juin 2015. Homme influent en R.D.C., Albert Yuma est Président de la Fédération Patronale du Congo (FEC), administrateur de la Banque Centrale du Congo et président de son comité d'audit, Président de Gécamines. Il siège au Conseil du Bureau International du Travail à Genève. Il est vice-président de l'Organisation Internationale des Employeurs (OIE). Il est administrateur de la Chambre de Commerce Belgo-Congolaise. Il est Commandeur de l'Ordre de la Couronne.

Le Conseil d'Administration est ainsi composé de 10 administrateurs ; 3 d'entre eux sont indépendants, 2 exécutifs et 8 non-exécutifs (y compris les indépendants). Si l'assemblée générale du 12 mai 2020 décide de renouveler le mandat de Monsieur Dominique Moorkens, le Conseil comptera 4 administrateurs indépendants car, en considération de l'article 7:87 du Code des Sociétés et des Associations, Monsieur Dominique Moorkens n'entretient pas avec la Société ou avec un actionnaire important de celle-ci de relation qui soit de nature à mettre son indépendance en péril.

Les administrateurs sont nommés pour une période de 4 ans renouvelable.

Monsieur **HERMAN DE CROO**, Ministre d'état, a servi efficacement la Société de 1981 à 2019 comme administrateur(-sauf durant les périodes pendant lesquelles il était ministre. En reconnaissance de cette contribution, il a été nommé administrateur honoraire et continue à aider la Société de ses conseils.

Fonctionnement du Conseil d'Administration

En 2019, le Conseil d'Administration s'est réuni à 5 reprises.

La liste des présences individuelles des administrateurs se présente comme suit :

Vincent Bribosia*	4	80 %
Charlotte Croonenberghs	4	80 %
Philippe Croonenberghs	5	100 %
Christophe Evers	5	100 %
Michel Gallez	2	40 %
Danielle Knott	4	80 %
Dominique Moorkens	5	100 %
Pascale Tytgat	5	100 %
Jean-Philippe Waterschoot	5	100 %
Albert Yuma Mulimbi	1	20 %

Les administrateurs excusés l'ont été pour des raisons impérieuses. Leur avis sur les points essentiels de l'ordre du jour a été recueilli avant la réunion.

Au cours de ces réunions le Conseil a traité, outre les comptes rendus des séances de Comités d'Audit et de Rémunération et Nomination:

- des sujets relevant de ses obligations légales tels que l'établissement des comptes, du rapport annuel et du rapport semestriel ainsi que de la préparation des Assemblées des actionnaires ;
- de l'analyse et de l'application à la société des règles comptables IAS/IFRS ;
- de divers projets d'investissements envisagés ;
- du développement du terrain de Kinsuka ;
- de la gestion du patrimoine immobilier ;
- du suivi de CARRIGRES ;
- de l'amélioration des différents aspects de gouvernance ;
- de la sécurisation juridique et physique des actifs du groupe en R.D.C. ;
- du renforcement des équipes et de leur sécurité ;
- du suivi et de l'analyse des risques ;
- du budget et du plan stratégique à moyen terme.

Toutes les décisions ont été prises à l'unanimité.

(*) Monsieur Vincent Bribosia représentant Chanic s.a.

Comités du Conseil d'Administration

COMITÉ D'AUDIT

Le Comité d'audit est composé de Madame Pascale Tytgat qui le préside et de Messieurs Philippe Croonenberghs et Dominique Moorkens. En 2019, le comité d'audit s'est réuni à 2 reprises.

Les travaux du Comité d'audit ont porté sur :

- les travaux de clôture de l'exercice 2018 ;
- l'information de la juste valeur des immeubles de placement ;
- l'établissement de la situation intermédiaire au 30 juin 2019 ;
- le suivi des règles particulières d'évaluation, en particulier au regard des normes IAS/IFRS et de leur évolution ;
- la problématique des impôts différés ;
- le suivi de la communication financière ;
- la définition des IAP ;
- le suivi du contrôle interne et de la gestion des risques, y compris la matrice des risques ;
- le pilotage d'une mission d'audit interne sur l'établissement d'un manuel de procédures ;
- la modernisation des outils et procédures comptables ;
- les relations avec l'auditeur externe ;
- le formalisme d'une opération soumise à l'article 7:96 du C.S.A.
- l'anticipation des sujets de clôture 2019.

COMITE DE REMUNERATION ET DE NOMINATION (CRN)

Le comité de rémunération et de nomination est formé de Madame Danielle Knott qui le préside et de Messieurs Vincent Bribosia* et Philippe Croonenberghs. Si l'assemblée générale du 12 mai 2020 décide de renouveler le mandat de Monsieur Dominique Moorkens, celui-ci rejoindra le comité de rémunération et de nomination.

Les travaux ont porté sur l'établissement de recommandations relatives :

- à la révision de la rémunération du CEO ;
- à la fixation des rémunérations variables du management exécutif ;
- à l'opportunité de modifier la composition du Conseil d'Administration ;
- à la mise en place d'une recherche de hauts cadres dans une perspective de mettre en place des organigrammes de succession ;
- au renforcement des équipes en R.D.C.

Processus d'évaluation du Conseil d'Administration

Le Conseil procède périodiquement à une évaluation de son fonctionnement propre, de celui de ses comités et des administrateurs individuels. Il a utilisé pour ce faire le « toolkit » de Guberna-Institut des Administrateurs. En 2017, l'ensemble du Conseil s'était réuni pendant 4 jours à Kinshasa et en avait profité pour travailler plus en profondeur sur son fonctionnement.

Commissaire

Deloitte, Réviseurs d'Entreprise SCCRL, représenté par Monsieur Pierre-Hugues Bonnefoy (mai 2019 - mai 2022).

Direction

- Jean-Philippe Waterschoot, CEO
- Christophe Evers, CFO
- Hubert de Ville de Goyet, Directeur Financier TEXAF et Compliance Officer

Système de gestion des risques et contrôle interne

Le conseil d'administration est responsable du maintien de systèmes de contrôle interne et de gestion des risques adéquats, adaptés au fonctionnement du groupe et à l'environnement dans lequel il évolue. Ces systèmes visent essentiellement à garantir au Conseil d'Administration, avec un degré raisonnable de certitude, qu'il sera informé en temps utile des progrès dans la réalisation des objectifs stratégiques, financiers et opérationnels du groupe, que les reportings financiers et non financiers soient fiables, que les actifs du groupe soient préservés et que les passifs soient identifiés et gérés.

Le comité d'audit, pour le compte du conseil d'administration, effectue un suivi des risques et des contrôles et lui rapporte ses observations.

GESTION DES RISQUES

L'identification et l'analyse des risques est effectuée par la direction, discutée en conseil d'administration après examen en comité d'audit, et leur gestion est évaluée par le comité d'audit. Le conseil d'administration est composé entre autres d'un membre exécutif ainsi que deux administrateurs non-exécutifs actifs en R.D.C.. Ceux-ci évaluent en permanence les risques inhérents au groupe et en rapportent au conseil.

Un résumé des risques principaux ainsi identifiés est présenté en pages 70 et suivantes.

CONTRÔLE INTERNE

Le groupe a mis en œuvre un ensemble de politiques et procédures en vue d'assurer, dans la mesure du possible, la gestion rigoureuse et efficace de ses activités, la protection et la sauvegarde du patrimoine, et la qualité de l'information.

Les filiales consolidées établissent annuellement un budget consolidé en normes IFRS, ainsi que des budgets opérationnels par entité juridique, qui servent de base de comparaison pour l'exercice sous revue. Elles établissent également des comptes mensuels détaillés accompagnés de nouvelles prévisions pour l'année en cours. Ces comptes sont analysés par le CEO ainsi que par le CFO et commentés au conseil d'administration. Les comptes des filiales sont transmis mensuellement à la maison-mère.

Les litiges sont suivis par la responsable juridique basée en R.D.C. et font l'objet d'un reporting systématique au Conseil d'Administration.

Le principe de double signature est appliqué systématiquement dans le groupe.

Les mesures de contrôle interne sont continuellement revues et améliorées, notamment par la définition de procédures et par l'automatisation de certaines tâches.

AUDIT INTERNE

En 2019, une mission d'audit interne, portant sur l'établissement d'un manuel intégré de procédures a été confiée à un consultant externe, qui a développé et transmis une méthode pour la rédaction de ces procédures et le suivi de leur implémentation. Cette rédaction s'effectuera progressivement par les équipes internes du groupe.

Conflits d'intérêts et transactions par des initiés

Le Conseil d'administration a eu à se prononcer lors de sa séance de juin 2019 sur un point ayant trait à un conflit d'intérêts et a acté dans son procès-verbal le texte suivant :

« Mr. Albert Yuma, administrateur de Texaf s.a., désire acquérir une bande de terrain de 104 m² jouxtant sa propriété. Il déclare qu'il a donc, dans cette affaire, un intérêt de nature patrimoniale opposé à celui de la société. En l'absence de Mr. Yuma, le Conseil examine cette demande en application des articles 5 :76 et 5 :77 CSA (article 523 C.Soc.). Considérant que cette bande de terrain n'est pas utilisée et ne gêne pas des développements futurs, le Conseil décide de la vendre à sa valeur estimative de 650 € par m². Cette opération génèrera une plus-value dans les comptes consolidés de 55 k € avant impôts.»

Il y a eu les transactions suivantes sur des titres TEXAF en 2019 par des personnes initiées :

- Le 6 mars 2019, vente en bourse par S.F.A. de 5 actions pour 142 EUR
- Le 13 août 2019, achat en bourse par S.F.A. de 430 actions pour 13.776 EUR

Eléments pouvant avoir un impact sur une offre publique d'achat

Il n'y a qu'une classe d'actions et il n'existe aucune restriction ni aux transferts d'actions ni à l'exercice du droit de vote.

Aucun droit de la société ne disparaîtrait, ni aucune obligation n'apparaîtrait en cas de changement de contrôle.

La société n'a plus de capital autorisé.

Le 23 août 2019, la société a déclaré à la FSMA (art.74 loi OPA) :

TOTAL DES TITRES EMIS	3.543.700	100 %
Détenteurs :		
Société Financière Africaine	2.212.990	62,53 %
Middle Way Ltd	354.370	10,00 %

Société Financière Africaine est contrôlée par Chagawirald SCS, elle-même contrôlée par Monsieur Philippe Croonenberghs.

Middle Way Ltd est détenue à 100 % par Member Investments Ltd. Le bénéficiaire ultime de Members Investments Ltd est CCM Trust (Cayman) Ltd, un trust de la famille de Cha de Hong-Kong.

EQUIPE DE MANAGEMENT

CHRISTOPHE EVERS
CFO

YOLANDE NIMY
Directrice commerciale de l'Immobilier

ROGER AKALA
Directeur des ressources humaines

MONINA KIADI
Sécrétaire générale

HILARION MWAYESI
Directeur d'exploitation de Carrigrès

SÉBASTIEN HETUIN
Directeur des constructions

PAULO BARRIL
Directeur commercial de Carrigrès

OLIVIER POLET
Directeur technique de l'Immobilier

YOANN PETIT
Directeur des projets

OLIVIER PIROTTON
Directeur financier des filiales

HUBERT DE VILLE
Directeur financier TEXAF et
Compliance Officer

AURÉLIE TSHISHIMBI
Assistante de communication

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION ET DE NOMINATION (CRN)

Nominations

Le mandat de monsieur Dominique Moorkens viendra à échéance à l'Assemblée de 2020. Il se représente comme administrateur indépendant pour un mandat de 4 ans venant à échéance lors de l'Assemblée de 2024. En considération de l'article 7:87 du Code des Sociétés et des Associations, Monsieur Dominique Moorkens satisfait au critère d'indépendance car il n'entretient pas avec la Société ou avec un actionnaire important de celle-ci de relation qui soit de nature à mettre son indépendance en péril. Il satisfait également aux critères d'indépendance définis dans l'article 3.5 du Code de Gouvernance d'Entreprise (2020) sauf celui de la durée maximale de 12 ans en tant qu'administrateur non-exécutif. Le Conseil considère cependant que ceci ne l'empêchera pas de faire preuve d'indépendance comme il l'a toujours démontré lors de ses mandats précédents.

Administrateurs non exécutifs

Les rémunérations des administrateurs exécutifs et non exécutifs de TEXAF sont revues annuellement par le Comité de Rémunération et Nomination avant d'être soumises au Conseil d'administration. Le rapport de rémunération est approuvé par l'Assemblée Générale. Certaines propositions sont du ressort exclusif de l'Assemblée (cfr infra).

RÉMUNÉRATIONS ET AUTRES AVANTAGES

Les règles et les montants de rémunération brute des administrateurs non exécutifs sont les suivants :

- une partie fixe de 12.000 EUR par administrateur non exécutif et par an payée pendant la période durant laquelle le mandat a été exercé ;
- un complément de 6.000 EUR au Président, de 5.000 EUR au Président du Comité d'Audit et au Président du CNR ;
- un jeton de présence de 1.000 EUR par réunion du Conseil ou de Comité ;
- les administrateurs exécutifs exercent leur mandat à titre gratuit, à l'exception toutefois de la partie de leur mandat portant sur leur mission exécutive.

Messieurs Gallez et Yuma ont renoncé à leurs rémunérations.

La société a souscrit une police d'assurance destinée à couvrir les activités que les membres du Conseil d'Administration exercent dans le cadre de leur mandat.

Le mandat d'Administrateur non exécutif ne comporte ni rémunération variable, ni droit à stock-options, ni à un régime de pension extra-légale.

Cependant, sur proposition du Comité de Rémunération et Nomination le Conseil d'Administration, reconnaissant le décalage temporel qui existe entre des décisions (d'investissements) et les résultats qui en découlent, avait décidé que Monsieur Philippe Croonenberghs, qui a cessé d'être un administrateur exécutif (CEO) depuis le 9 mai 2017, continuera à bénéficier d'une rémunération variable selon la même base de calcul que les administrateurs exécutifs, mais suivant la dégressivité suivante : 100 % sur le résultat de 2017, 75 % sur les résultats de 2018 et 25 % sur le résultat de 2019. Le mode de calcul est expliqué ci-après dans la partie consacrée aux rémunérations des administrateurs exécutifs. La tranche de base de calcul de sa rémunération variable relatif à l'exercice 2019 est de 22.500 EUR. Il continue à bénéficier d'un véhicule de société.

SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS DES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS EN 2018

EN EUR	Rémunération fixe (brute)	Jetons de présence (brut)	Rémunération variable (brute)	Rémunération totale (brute)
Chanic s.a. représenté par Vincent Bribosia	12.000	8.000	-	**20.000**
Charlotte Croonenberghs	12.000	4.000	-	**16.000**
Philippe Croonenberghs	17.000	10.000	41.728	**68.728**
Michel Gallez	0	0	-	**0**
Danielle Knott	17.000	8.000	-	**25.000**
Dominique Moorkens	12.000	11.000	-	**23.000**
Pascale Tytgat	17.000	7.000	-	**24.000**
Albert Yuma	0	0	-	**0**

Administrateurs exécutifs

La politique de rémunération des administrateurs exécutifs accorde une importance primordiale à la partie variable des rémunérations par rapport à la partie fixe, qui n'a que peu varié depuis de nombreuses années. La formule de calcul des rémunérations variables fait que cette rémunération variable est susceptible de dépasser le quart de la rémunération annuelle. Par ailleurs et compte tenu de la croissance régulière des résultats, les critères de ces rémunérations variables ne sont pas lissés sur des périodes de deux ou trois ans. En conséquence, conformément à l'article 14 de la loi du 6 avril 2010 (loi « corporate governance »), ces rémunérations variables, les années où elles dépassent le quart de la rémunération fixe, font l'objet d'une approbation explicite par l'Assemblée Générale.

La formule pour le calcul de la rémunération variable est fixée en fonction de la progression de deux composantes du résultat consolidé par rapport à celles de l'année antérieure :

- résultat opérationnel récurrent ;
- résultat avant impôts.

Le montant total de la rémunération variable se calcule sur la moyenne des résultats de ces deux composantes.

Le Conseil peut décider, sur proposition du CNR, d'éliminer de ces composantes des éléments non récurrents sur lesquels les managers n'ont aucun impact.

Sont administrateurs exécutifs : Jean-Philippe Waterschoot (CEO) et Christophe Evers (CFO).

Monsieur Jean-Philippe Waterschoot est CEO depuis le 9 mai 2017.

Monsieur Jean-Philippe Waterschoot (CEO) réside en R.D.C. Il a un contrat d'employé et, outre son salaire fixe, il bénéficie des avantages généralement accordés à des contrats d'expatriation ou assimilés. Son coût société comprenant ces avantages ainsi que des prestations fournies et rémunérées hors R.D.C. est évalué globalement à 340.477 EUR en 2019.

Les indemnités de départ se calculent suivant la réglementation en vigueur en R.D.C.

Pour l'exercice 2019, la rémunération variable du CEO est calculée sur base de la formule exposée ci-dessus avec les paramètres suivants :

- la moyenne des deux composantes donne droit à une prime de base fixée à 20.000 EUR dès lors que cette composante dépasse celle de l'année antérieure,
- et à une prime supplémentaire de 3.000 EUR par % d'amélioration.

En 2019 l'application de la formule lui donne droit à une rémunération variable de 148.365 EUR.

Monsieur Christophe Evers (CFO), qui est indépendant, bénéficie d'une rémunération annuelle de 155.000 EUR et d'une prime d'assurance groupe et d'une assurance perte de revenu pour un montant total de 29.996 EUR. Il a droit à une indemnité de rupture de contrat égale à 1 an de rémunération.

Pour l'exercice 2019, sa rémunération variable est calculée sur base de la formule exposée ci-dessus avec les paramètres suivants :

- la moyenne des deux composantes donne droit à une prime de base fixée à 15.000 EUR dès lors que cette composante dépasse celle de l'année antérieure,
- et à une prime supplémentaire de 3.000 EUR par % d'amélioration.

En 2019 l'application de la formule lui donne droit à une rémunération variable de 111.273 EUR.

Si une erreur devait être constatée dans un décompte, la correction s'imputerait sur le décompte suivant.

La société n'a pas alloué d'actions, ni d'options aux administrateurs exécutifs.

En sus de la rémunération variable annuelle et avec l'objectif d'aligner la rémunération variable long terme du top management à celle des actionnaires, le Comité de Rémunération a proposé au Conseil d'Administration qui l'a accepté, la mise en place d'une rémunération variable basée sur la création de valeur long terme et qui se décompose comme suit :

- Les composantes du calcul sont la croissance de la capitalisation boursière de TEXAF (dividende réintégrés) d'une part et le résultat consolidé avant impôts d'autre part, en distinguant les contributions du résultat récurrent et celles des éléments non récurrents.
- La croissance de la valeur boursière intervient pour 70% du calcul, celle du résultat récurrent pour 15% et celle de la moyenne sur 3 ans du bénéfice non récurrent pour 15% (en considération des fluctuations des éléments non récurrents, leur croissance moyenne sur 3 ans est prise en compte et les éléments non-cash sont exclus de cette moyenne).
- Ces 3 paramètres se mesurent tous les 3 ans. Le droit à une première prime variable se calculera en fin d'exercice 2022 et portera sur la période depuis 2020. Le calcul suivant se fera fin 2025 et ainsi de suite.
- Les indices de départ sont la capitalisation boursière moyenne de 2019 (116.2 Mio EUR) tel que publié par EURONEXT majoré du dividende payé au cours de l'année 2019 (3,4 Mio EUR), le résultat opérationnel et financier récurrent net avant impôts de 7.6 Mio EUR et la moyenne 2017-2019 de 2,2 Mio EUR d'éléments non récurrents.
- L'objectif de prime variable à atteindre est de maximum 750.000 k EUR par bénéficiaire dans le cas de doublement des 2 composantes. Le calcul se fera au prorata atteint de ces objectifs.
- Les bénéficiaires de cette rémunération variable se limitent à Jean-Philippe Waterschoot (CEO) et Christophe Evers (CFO), tous 2 administrateurs exécutifs.

SYNTHESE DES REMUNERATIONS DES ADMINISTRATEURS EXECUTIFS EN 2019

EN EUR	Coût entreprise	Rémunérations variables	Plan de retraite	Véhicule de société	Total
CEO	340.477	148.365	Suivant législation R.D.C.	Oui	**488.842**
CFO	155.000	111.273	29.996	Oui	**296.269**

03 Responsabilité sociétale

En R.D.C., plus encore qu'ailleurs, l'impact des initiatives sociales et éducatives privées est irremplaçable.

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

Le groupe TEXAF soutient des projets de développement en R.D.C. qui n'ont pas nécessairement un lien direct avec l'objet social du groupe.

Dans un esprit de parfaite transparence le Conseil d'Administration de TEXAF a innové en 2012 en proposant dorénavant de soumettre à l'Assemblée Générale le budget affecté à un ensemble de projets.

Il fait annuellement rapport de l'impact des interventions du groupe, qui ne sont pas nécessairement d'ordre financier.

En 2019, le Groupe a soutenu les mêmes cinq projets qu'il supporte depuis plusieurs années :

- Le premier concerne l'amélioration de la qualité de vie de la population de Lodja et ses alentours au Sankuru. Durement touchée par les pillages et les guerres successives, cette population doit faire face à un important taux de chômage et aux fléaux qui l'accompagnent (malnutrition, violence entre autres). Il est porté par le couple Pierre-Albert Ngueliele et Béatrice Yseboodt qui axent leur travail principalement sur la formation et l'éducation.

- Le deuxième touche à l'amélioration des soins de santé en R.D.C. et plus particulièrement de la prise en charge des enfants atteints de pathologies graves mais curables par une intervention médico-chirurgicale spécifique. Ce projet est porté par la Chaîne de l'Espoir Belgique, la Chaîne de l'espoir RD Congo et Espoir de Vie regroupés au sein de l'asbl « CHIRPA ».

- Le troisième est le projet COMEQUI dont l'objectif est de donner aux agriculteurs du Kivu les moyens de développer par eux-mêmes des actions concrètes de développement durable pour augmenter leurs revenus et subvenir aux besoins de leur famille (scolarisation des enfants, soins de santé, ...).

- Le quatrième est Ndako ya Biso, à travers laquelle le Groupe apporte son soutien aux œuvres du Jean-Pierre Godding sj pour les enfants de la rue dans le quartier Ngaba de Kinshasa.

- Finalement le Groupe est le principal sponsor de ce qui devient l'un des centres culturels de référence à Kinshasa : l'Espace Texaf Bilembo, qui veut, d'une part, mettre en valeur les artistes congolais contemporains au travers d'expositions temporaires et, d'autre part, accueillir les élèves de 12 à 18 ans pour les sensibiliser, au travers d'ateliers thématiques, à leurs racines (Bilembo signifie Trace ou Empreinte en lingala), aux ressources agricoles du pays et aux défis d'un développement durable.

- En outre, TEXAF et son actionnaire de référence ont décidé de soutenir le Musée Royal d'Afrique Centrale (Africa Museum) qui a ouvert ses portes fin 2018 avec un grand succès international. La contribution du groupe TEXAF s'élève à 30 k EUR par an pendant 3 ans et le groupe est en particulier le parrain d'une salle AfricaTube, une plateforme digitale animée par et pour des jeunes, qui vise à présenter le cyberspace africain comme un espace de création et d'échanges sans frontières.

Ndako Ya Biso
Un toit pour les enfants de la rue

www.streetchildrenofkinshasa.com

Abandonnés à leur triste sort, nombreux sont les enfants de la rue qui trouvent un refuge dans les centres de Ndako Ya Biso. L'a.s.b.l. aux quinze ans d'existence accueille, encore, près des 40 enfants quotidiennement. Entre écoutes, enquêtes, médiations : là-bas, tout est mis en œuvre pour que les jeunes victimes retrouvent une place dans un foyer. En 2019, les équipes célébraient la 2.500e réunification familiale.

« Chaque réunification d'un enfant dans sa famille est un combat et une espérance. » C'est le plaidoyer de Jean-Pierre Godding sj, à la tête de l'association Ndako Ya Biso (Notre maison, en lingala). « Quand un enfant accepte de rentrer et que la famille se réconcilie avec lui, c'est d'abord une grande joie pour nous mais c'est surtout un chemin de paix et d'avenir qui s'ouvre. »

En 2019, un bon millier de cas a été traité. Il s'agissait notamment de 174 nouveaux dossiers de réunifications familiales ainsi que le suivi de la stabilisation scolaire de l'enfant (551 cas) et la formation professionnelle offerte à son tuteur (173 cas). Mais les éducateurs et bénévoles de l'organisation ont aussi été en contact avec 319 enfants (225 garçons et 94 filles) rencontrés sur le terrain dans les sept sites de concentration, majoritairement celui du rond-point Ngaba. 306 autres enfants (259 garçons et 47 filles) ont, quant à eux, trouvé le chemin des centres par eux-mêmes. « Il va sans dire que le taux de fréquentation est proportionnel à la qualité et à la quantité des repas servis.», commente, sourire aux lèvres, le frère Godding. Tout en citant les services proposés par l'a.s.b.l.. Celle-ci, outre le réfectoire, compte aussi un dortoir, des sanitaires, une infirmerie, des salles de cours pour la remise à niveau scolaire, voire l'alphabétisation et des salles de jeux.

Une oreille attentive

Tous les moyens sont mis en place, autant que faire se peut, pour rendre ce refuge chaleureux et permettre aux en-fants de libérer la parole. C'est ainsi qu'ils peuvent se confier sur les circonstances qui les ont conduits dans la rue. Même si ces récits sont insoutenables, ils sont nécessaires pour voir aboutir les démarches de réunification.

Ces dernières comptent quatre étapes.

- L'écoute de l'enfant sur les sites ou dans le centre, afin d'établir le lien avec lui, de construire la confiance, de con-naitre son histoire et l'adresse de sa famille. 925 fiches d'écoute ont été remplies en 2019 (658 pour des garçons et 267 pour des filles).
- Vient, ensuite, l'enquête auprès de la famille de l'enfant. Une étape cruciale bien que rendue difficile si l'enfant donne une fausse adresse ou ne parvient pas à localiser son ancien domicile.
- Reste qu'une fois la famille connue, la médiation auprès des membres peut débuter. « L'éducateur devra négocier avec la famille le retour de l'enfant. Si parfois ce retour ne pose aucun problème, il arrive que l'enfant ne l'accepte pas parce qu'il se rappelle la misère ou se souvient des violences subies. Ce refus peut aussi venir de la famille qui considère l'enfant comme un sorcier, responsable de tous les maux du foyer ». En 2019, 540 enquêtes et médiations ont été réalisées (dont 323 pour des garçons et 217 pour des filles).
- Le moment où l'enfant rentre en famille, accompagné d'un éducateur, constitue la dernière étape du processus. La réconciliation familiale est dès lors officiellement scellée. C'était le cas, l'an dernier, pour 115 garçons et 59 filles. Et, seul un taux de 15 % de rechute dans la rue, soit 26 enfants, a été observé.

Enfin, 15 enfants ont été placés. Onze au sein de familles d'accueil et quatre dans des centres en raison du refus total de la famille de recevoir l'enfant ou de l'absence d'information sur un quelconque parent en dépit des nombreuses recherches entreprises.

Comequi - Un café de qualité au Kivu

www.comequi.org

Depuis sa création en 2008, Comequi poursuit son objectif de donner les moyens à la population rurale du bord du lac Kivu de mener par elle-même des actions de développement durable, afin d'accroître ses revenus et améliorer ses conditions de vie. Cela passe notamment par le soutien aux caféiculteurs dont les productions n'ont cessé de gagner en quantité et en qualité au fil des années.

Les graines sont soigneusement lavées, triées, sélectionnées. Méthodiquement. Une par une. Car, seules les meilleures seront gardées pour la commercialisation. C'est cette recherche de l'excellence que l'on retrouve à Minova, cœur des activités de Comequi. Tout comme dans les autres stations de lavage encadrées par l'a.s.b.l.

Outre l'aide et la formation des caféiculteurs, l'association encourage la création de coopératives pour rassembler les acteurs de terrain. « À la suite de nos différents passages en 2019, nous sommes ravis de voir que la coopérative Amka, après une forte réorganisation, semble être sur le bon chemin », indique Thierry Beauvois, président de Comequi. « Amka clôture en février 2020 la « petite saison » de 2019 sur une production de 3 containers qui sont vendus en Europe. La qualité et la quantité de la production sont en augmentation certaine et génèrent des commandes fermes pour la grande récolte de 2020. »

L'accompagnement et le soutien de Comequi ont certainement été très déterminants dans cette évolution positive. En témoignent l'obtention des labels Fairtrade et BIO ou encore la visite d'acheteurs et de torréfacteurs étrangers dans les différentes installations.

Une formation adaptée

D'autres signes du développement de la filière s'observent aussi au sein de l'Académie café. Celle-ci donne l'occasion à différents acteurs, qu'ils soient caféiculteurs, étudiants en agronomie, professeurs et équipes encadrantes des coopératives, d'échanger leur savoir-faire. Elle permet d'améliorer notablement la qualité de leur café (bio) tout en augmentant leur production grâce à une formation spécifique aux bonnes pratiques agricoles et techniques de culture durable.

La communauté apicole, elle aussi, peut se réjouir des progrès significatifs liés à ses activités à un tel point que Comequi projette de doubler la production pour 2020. « Dépasser 10 tonnes de miel au lieu de 5 en 2019 permettra d'accorder un supplément de revenu de 250 dollars à chaque apiculteur. Un treizième et quatorzième mois dirait-on en Europe. »

Du côté des trois associations paysannes bénéficiant de l'encadrement d'un ingénieur de Comequi, nul n'ignore l'intérêt de l'organisation de champs communautaires et leur mécanisation. Le passage d'une agriculture vivrière de subsistance à une agriculture commerciale permet, en effet, d'alimenter les marchés locaux et créer des revenus complémentaires. C'est par exemple le cas pour 350 mamans de la région qui sont capables de payer leurs formateurs ainsi que le matériel indispensable aux cours d'alphabétisation.

Leurs enfants ne sont pas laissés pour compte. « 8 écoles dotées d'un Jardin scolaire potager (JSP) sont en voie d'autonomie en 2020 ». Pour rappel, les JSP sont non seulement une source de revenus pour l'école mais également une source d'alimentation équilibrée doublée d'un terrain de formation agricole pour les plus jeunes. « Leur impact sur la fréquentation et le maintien des enfants à l'école n'est pas négligeable » rapporte Thierry Beauvois tout en parlant des difficultés rencontrées sur le terrain.

« La gratuité de l'enseignement primaire fragilise la gestion au sein des écoles. Des enseignants ne sont plus payés, pléthore d'enfants se retrouvent dans les classes où l'on manque de bancs. Nous avons constaté cependant que plusieurs de nos écoles grâce aux revenus générés par les JSP ont pu tirer leur épingle du jeu. Nous avons donc décidé d'élargir le champ de nos actions à de nouvelles écoles afin qu'elles puissent à leur tour bénéficier de JSP. »

L'occasion pour lui de nous donner rendez-vous à la deuxième édition de « Bike For Kivu » qui se déroulera du 31 octobre au 7 novembre 2020 (www.bikeforkivu.com).

Comequi sera une des quatre associations bénéficiaires, aux côtés d'En Avant les Enfants et de deux associations locales, Kivu Kick Starter et AgriEst. « L'objectif est de permettre de continuer à accompagner le redéploiement de la filière café en aidant directement les coopératives locales, comme nous le faisons à travers les actions de Comequi depuis 10 ans. » L'itinéraire du Bike for Kivu partira cette année du Rwanda et de Kibuye pour rejoindre le Congo via Bukavu. Ensuite, les « bikers » remonteront le lac Kivu par la gauche pour rejoindre Goma via Nyakatumbi, deux nuits de bivouac à Makelele et Kirotshe, un crochet dans les Masisi, Sake et le lac vert. Un tracé de 170 km tout à fait inédit qui empruntera pistes, chemins agricoles et routes serpentant à travers les villages pour découvrir les beautés du Kivu.

Chirurgie pédiatrique en Afrique Tout un programme

www.chirpa.org

Le Groupe Texaf soutient CHIRPA a.s.b.l. depuis maintenant près de 10 ans. Ses contributions financières annuelles couvrent notamment, et ce depuis l'année 2015, une prime permettant à un des administrateurs de l' a.s.b.l., le Docteur Étienne Tshiony, de libérer de son temps médical pour suivre et coordonner les activités du « Centre de Chirurgie Pédiatrique » de la Clinique Ngaliema.

Le Docteur Tshionyi et la Chaîne de l'Espoir R.D.Congo, membre co-fondateur de CHIRPA a.s.b.l., mènent un plaidoyer sans relâche depuis près de 20 ans auprès des autorités sanitaires du pays et de partenaires internationaux autour de l'importance de la chirurgie pédiatrique comme solution incontournable à la baisse de la mortalité infantile.

« Parmi les différentes causes affectant les performances du système sanitaire de la région d'Afrique Centrale et de la R.D.Congo en particulier, le Programme National de Développement Sanitaire (PNDS) du pays relève notamment l'insuffisance du personnel qualifié et la persistance du nombre de maladies transmissibles (épidémies récurrentes) et non transmissibles », rapporte le Docteur Étienne Tshiony.

« Alors qu'elle constitue un réel moyen de réduction de la mortalité et de la morbidité maternelle (chirurgie obstétricale) et infantile (chirurgie pédiatrique) pour ces dernières, l'intervention chirurgicale reste aujourd'hui absente de la plupart des plans sanitaires nationaux ». Délaissée par les organisations internationales au profit d'autres enjeux sanitaires, la chirurgie pourrait pourtant jouer un rôle capital dans la réalisation des objectifs du Développement Durable.

« Or, si l'on considère les études statistiques mondiales relatives à la prévalence des malformations de naissance, ainsi que les pathologies résultant de traumatismes ou de complications infectieuses à l'échelle de la République Démocratique du Congo, près de 10 % des enfants par an sont concernés par les chirurgies pédiatriques... »

Le Centre de Chirurgie Pédiatrique de la Clinique Ngaliema a été inauguré en 2016 : CHIRPA a.s.b.l. a mobilisé des ressources exceptionnelles en 2019 pour accentuer son plaidoyer auprès des autorités sanitaires de la R.D.Congo afin que le Ministère de la Santé Publique relance une invitation auprès de son partenaire, la « Chaîne de l'Espoir Belgique », pour la reprise des missions internationales de chirurgie cardiaque pédiatrique (soins aux enfants et formations, en collaboration avec l'Université de Kinshasa). L'invitation a été envoyée par le ministre au début de l'année 2020, afin qu'une mission puisse prendre place au sein du « Centre de Chirurgie Pédiatrique » cette même année.

Des soins de qualité

CHIRPA a.s.b.l. est également co-fondateur de la « plateforme hospitalière de la R.D.Congo ». Cette dernière a pour objectif de diffuser le plus largement possible les divers appuis et ressources mobilisables en matière d'amélioration de l'accès et la qualité des soins hospitaliers. Un volet spécifiquement pédiatrique y est formellement intégré depuis l'année 2018.

Sur la totalité des financements dont CHIRPA Asbl disposait pour les activités opérationnelles de la « Plateforme Hospitalière de la R.D.Congo » (54 k EUR) pour l'année 2019, une part de 85 % de celle-ci a été consacrée aux micro-projets destinés à améliorer la qualité des soins de santé pédiatriques, et ce soit :

- de manière directe: en finançant des formations et des stages destinés aux membres de staffs pédiatriques, ou en finançant de l'équipement spécifique (FIG.1 : achat d'équipement pour le service de néonatologie de l'Hôpital Pédiatrique de référence Nationale Kalembe-Lembe à Kinshasa) ;
- de manière indirecte: en finançant des équipements, travaux ou formations destinés à améliorer l'hygiène dans les hôpitaux, en vue d'accompagner des mesures de prévention et de contrôle des infections contractées par les patients lors de leur hospitalisation

Son activité principale consiste à rassembler une série de référents parmi les hôpitaux-membres pour assister à des formations (qualité des soins, qualité de gestion,...) dispensées en atelier. Ces formations sont alors suivies d' « appels à micro-projets », incitant les participants à exploiter les acquis théoriques pour les traduire dans la pratique au sein de leur établissement. Les financements sont octroyés aux lauréats à la suite d'un concours, et les projets proposés sont évalués à la fois par les membres et les partenaires techniques de la plateforme (système de cotation multi-critères).

Un des résultats notables observé en 2019 découlant de ces échanges réguliers entre membres au sein de la plateforme est l'amplification du réseau et des solidarités qui se développent entre les hôpitaux : certains techniciens (biomédicaux) ou certaines formations/expertises (pédiatriques principalement) sont de plus en plus partagés, et cela même en dehors des activités menées strictement dans le cadre de la plateforme.

TEXAF BILEMBO
Les traces de l'art africain

www.texaf-bilembo.org

Fruit de l'initiative de deux passionnés du Congo, Chantal Tombu et Alain Huart, mêlée au soutien du groupe Texaf depuis 2013, Texaf Bilembo s'est imposé, année après année, comme le principal lieu de rendez-vous des amoureux de la culture et d'expositions de prestige à Kinshasa.

Une des missions de Texaf Bilembo est d'offrir un espace culturel unique pour la promotion des artistes congolais rappelle Chantal Tombu, commissaire des expositions. « Texaf Bilembo allie le charme d'un patrimoine architectural hors norme, héritage d'une activité textile révolue et pourtant présente par son ADN. C'est toujours là, dans ce creuset de pionniers, que des artistes tissent leurs expositions, viennent se ressourcer et s'approprient un lieu de mémoire. »

Dans cet ordre d'idée, plusieurs artistes confirmés ou non ont vu leurs œuvres exposées en 2019. A commencer par « Peinture populaire en Héritage » de janvier à mars, parrainé par l'artiste JP Mika et soutenu par le groupe Total. Suivi d'« Expérience métallique » avec Flavien Kaputo dont les œuvres ont été dévoilées du 16 au 31 mars. En collaboration avec la Galerie ANGALIA, l'espace culturel a aussi ouvert ses portes à « Songi songi na Kinshasa » de l'artiste Kura Shomali du 5 au 30 avril.

Un autre grand succès a été « Update Africa, mise à jour des guerriers et guerrières » du talentueux Pita Kalala du 4 mai au 4 juin. Son vernissage a littéralement a fasciné le public avec des toiles colorées en aplats.

Du 7 au 17 juin, l'exposition « Sculptures d'argent et Toiles pigments » avec Chridé et Rodrigo Gukwikila était, quant à elle, la première du genre. En cause, le duo atypique que formaient les exposants. D'un côté, « une créatrice de bijoux, qui s'inspire des œuvres anciennes luba, kuba, mangbetu et qui coule l'argent, sculpte la cire, enchâsse les pierres du

> Le retentissement de Texaf Bilembo est devenu international.

pays présente ses créations, dans une ambiance épurée et design. » De l'autre, « un jeune artiste, émergeant, composant quelques tableaux qui représentent des héroïnes portant les bijoux présentés. »

116 artistes en herbes

Autre rendez-vous ayant marqué les esprits, c'est celui du "concours jeunes talents CFAO" 2019 ainsi que les œuvres présentées du 21 juin au 24 juillet. Au total pas moins de 116 artistes en herbes ont répondu à l'appel des organisateurs. Signe que l'évènement gagne en notoriété.

On ne manquera pas de citer, l'exposition de Thonton Kabeya qui nous invitait à une « Dernière danse sur le balcon » du 14 septembre au 4 octobre.

Quant à la première Biennale internationale de Kinshasa, organisée par Kin Art Studio du 20 octobre au 21 novembre, Texaf Bilembo s'est réjoui d'être un des sites d'accueil d'artistes de renom.

L'année 2019 s'est achevée par une invitation au voyage à la découverte des paysages du Kongo Central et du Katanga grâce aux huiles et aquarelles sur papier de l'artiste Makungu.

Toutes ces expositions phares ont pu être découvertes par des élèves. Issus de différentes écoles de Kinshasa, l'espace culturel anime pour eux de multiples ateliers pédagogiques. Ces derniers portent sur la culture du pays et les enjeux de l'environnement.

Car, Texaf Bilembo a également été pensé pour éduquer et divertir différents publics, de tout âge. Chaque année, des écoles populaires en font le lieu privilégié de leurs excursions scolaires. Pour elles, l'espace offre un lieu d'éducation et d'ouverture inédit pour les enfants des écoles de Kinshasa. Qui, dans leur grande majorité, n'ont jamais l'opportunité de quitter leur salle de classe à la découverte guidée de leur ville et de leur pays. Une véritable aubaine.

Concrètement, les classes passent une journée entière dans le centre en suivant un parcours centré sur la notion de Bilembo, "traces" en lingala. Cela passe par la transmission des valeurs traditionnelles via l'initiation des Anciens, en passant par les récits de grandes femmes de l'histoire du Congo pour aboutir aux multiples défis que rencontre actuel-lement le pays. La présence d'une bibliothèque et une librairie permettent de poursuivre la réflexion à travers des ouvrages spécialisés.

Texaf Bilembo a accueilli 1830 élèves. Un chiffre bien loin des objectifs fixés par Chantal Tombu et son équipe. Pour la prochaine année, ils projettent d'aborder un nouveau virage et booster les chiffres grâce à un apport financier du groupe TEXAF.

« L'objectif étant d'accueillir 5 000 élèves, par an, en gardant la même qualité de travail », assure-t-elle.

Sankuru Yema-Yema
L'a.s.b.l. à l'épreuve des élections

Le personnel et les activités de Yema Yema ont été « marqués » par les tensions autour du scrutin électoral de 2019 en R.D.C., confie Pierre-Albert Ngueliele. Ce qui n'a pourtant pas empêché son association de poursuivre sa mission. « L'autonomisation des habitants de la région reste une priorité absolue » soutient-il.

Incendies volontaires, pillages, actes de barbaries, ... Le récit des faits, survenus à Lodja, laisse sans voix. Tout comme l'optimisme dont Pierre-Albert Ngueliele ne semble pas vouloir se départir malgré les difficultés rencontrées par l'a.s.b.l. locale, Yema Yema.

« Nous avons dû faire face à la déscolarisation des enfants. Leurs parents étaient sujets à des intimidations à l'approche des élections. Par peur et pour se protéger, ils n'ont pas eu d'autres choix que garder leurs enfants à domicile. » Résultat : seuls 25 élèves ont répondu à l'appel contre les 180 inscrits, habituellement, dans l'enseignement se-condaire. Évoquant « une ambiance de guerre », il confie que « ces évènements ont été vécus très difficilement. »

Un témoignage qui n'est pas sans rappeler les conditions de vie de la population au regard de la position géographique, peu favorable, de cette ville du Sankuru, ancienne province du Kasaï Oriental. Un territoire situé au centre de la R.D.C., en pleine brousse. Les voies de communication sont difficilement accessibles. Et pour ceux qui y vivent, les problèmes d'électricité et d'accès à l'eau potable affectent le quotidien.

Un indéfectible soutien

Reste qu'à la question de savoir « comment l'association a-t-elle maintenu le cap », Pierre-Albert répond avec fierté. Yema Yema (en français petit à petit), fondée il y a treize ans avec son épouse Béatrice, « vit grâce à l'appui de la population. Il y a une véritable adhésion autour du projet. Si bien que lorsque les tensions se sont calmées, nous avons observé une augmentation du nombre d'enfants inscrits à l'école. »

Ce ne sont d'ailleurs pas les seuls chiffres encourageants. L'école des mamans a enregistré 55 inscriptions en 2019 contre 30 l'année précédente. Le taux de diplômés était de 63 %. Celles-ci occupent à présent des fonctions au sein des services sociaux de l'état. C'est également le cas des diplômés de la Haute Ecole de commerce qui ont décroché des postes à responsabilités dans le public ou le privé. « Tous sont des porte-voix de Yema Yema » se réjouit Pierre-Albert.

À l'image de Freddy Shaso, un ancien étudiant devenu agronome, qui s'est vu confier l'installation de 50 ruches. Et les enjeux de cette activité pollinisatrice sont multiples comme l'indique le programme des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture. Les abeilles et autres pollinisateurs sont largement reconnus pour leur rôle important et leur contribution à la sécurité alimentaire et à la nutrition, à l'agriculture durable, à la santé des écosystèmes et de l'environnement, à la préservation et l'enrichissement de la diversité biologique et à d'autres aspects du développement durable.

« Le sucre, comme source alimentaire, coûte trop cher. Nous attendons donc beaucoup de ces récoltes », explique Pierre-Albert.

En plus de l'apiculture, Yema Yema concentre aussi ses efforts pour produire son propre cacao. De la vente des cabosses, l'a.s.b.l. espère trouver les fonds nécessaires pour intensifier ses activités en ouvrant une nouvelle école maternelle et primaire. Cet établissement, qui ouvrirait ses portes à Bena, suivra la même philosophie que « Petit d'Homme », l'école créée par l'a.s.b.l. à Lodja.

Une autre attente est également évoquée pour 2020. Cette fois, en matière de soins de santé. « Nous sommes en train de réhabiliter une maternité pour permettre aux femmes de la ville d'accoucher dignement. Tout y faisait, malheureusement, défaut. » indique-t-il tout en illustrant avec pudeur la décoloration des lits sur lesquels ces femmes sont contraintes de mettre au monde. « Notre devoir est de ne pas ignorer les besoins de la population. Car si les mandats politiques passent, la population demeure. »

> Au Sankuru, TEXAF est la seule entreprise privée à aider la population.

04 Comptes annuels

Une transparence financière exemplaire en R.D.C.

Etats financiers consolidés IFRS au 31 décembre 2019

Bilans consolidés	p. 63
Comptes de résultats consolidés	p. 64
Etat de résultat global consolidé	p. 65
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	p. 65
Tableau consolidé des flux de trésorerie	p. 67
Notes annexes aux états financiers consolidés	p. 68
1. Informations générales	p. 68
2. Périmètre de consolidation	p. 69
3. Gestion des risques	p. 70
4. Estimations et jugements comptables déterminants	p. 73
5. Information sectorielle	p. 74
6. Immobilisations corporelles	p. 78
7. Immeubles de placement	p. 80
8. Immobilisations incorporelles	p. 84
9. Participations dans des entreprises associées	p. 84
10. Autres actifs financiers non courants	p. 84
11. Autres actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	p. 85
12. Actifs courants	p. 86
13. Capital social	p. 87
14. Emprunts bancaires et autres dettes	p. 88
15. Dette financière nette	p. 89
16. Engagements de retraite et avantages assimilés	p. 89
17. Impôts différés	p. 90
18. Fournisseurs et autres créditeurs courants	p. 92
19. Instruments financiers	p. 92
20. Revenus des activités ordinaires	p. 94
21. Frais de personnel	p. 95
22. Dotation aux amortissements	p. 95
23. Pertes de valeur	p. 95
24. Autres charges opérationnelles	p. 96
25. Autres revenus opérationnels	p. 97
26. Eléments opérationnels non récurrents	p. 97
27. Charges financières	p. 97
28. Charge d'impôt sur le résultat	p. 98
29. Résultats par action	p. 99
30. Dividende par action	p. 99
31. Trésorerie provenant des opérations	p. 100
32. Litiges et passifs éventuels	p. 100
33. Engagements	p. 101
34. Transactions avec les parties liées	p. 101
35. Rémunérations des principaux dirigeants	p. 101
36. Rémunération du commissaire	p. 102
37. Événements survenus après la clôture des comptes	p. 102
38. Structure de l'actionnariat	p. 103
Résumé des principales méthodes comptables	p. 104
Rapport du Commissaire	p. 114

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Bilans consolidés

(en milliers d'euros)	Note	2017	2018	2019
ACTIF				
Actif non courant				
Immobilisations corporelles	6	9.955	9.658	**9.777**
Immeubles de placement	7	99.100	102.347	**105.029**
Immobilisations incorporelles	8	23	15	**9**
Autres actifs financiers non-courants	10	47	217	**304**
Autres actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	11			**134**
		109.125	**112.236**	**115.252**
Actif courant				
Stocks	12	4.769	4.948	**4.633**
Clients et autres débiteurs	12	1.469	692	**1.312**
Actifs d'impôts et taxes	12	919	807	**1.044**
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	3.674	5.564	**8.767**
Autres actifs courants	12	298	285	**239**
		11.129	**12.296**	**15.995**
TOTAL DE L'ACTIF		**120.254**	**124.531**	**131.247**
CAPITAUX PROPRES				
Capital et réserves revenant aux actionnaires de la société-mère				
Capital social	13	21.508	21.508	**21.508**
Réserves		58.338	68.361	**75.642**
		79.846	**89.870**	97.150
Intérêts minoritaires		321	344	**366**
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		**80.167**	**90.213**	**97.516**
PASSIFS				
Passifs non-courants				
Emprunts bancaires	14	6.588	4.268	**1.966**
Obligations non-courantes résultant des avantages postérieurs à l'emploi	16	746	791	**1.012**
Passifs d'impôts différés	17	19.810	13.999	**12.805**
Autres passifs non-courants		3.572	4.368	**4.269**
		30.716	**23.426**	**20.052**
Passifs courants				
Emprunts bancaires	14	2.239	3.009	**2.299**
Fournisseurs et autres créditeurs courants	18	3.297	3.651	**6.685**
Autres passifs courants		3.835	4.232	**4.696**
		9.371	10.892	**13.679**
TOTAL DU PASSIF		**40.087**	**34.318**	**33.731**
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES		**120.254**	**124.531**	**131.247**

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Comptes de résultats consolidés

Exercice clos le 31 décembre

(en milliers d'euros)	Note	2017	2018	2019
Revenus des activités ordinaires	19	18.208	18.869	**21.691**
Charges opérationnelles		(16.291)	(12.252)	**(15.389)**
Matières premières et consommables		(972)	(1.266)	**(1.469)**
Variations de stocks		(151)	171	**(515)**
Frais de personnel	20	(3.430)	(2.839)	**(3.405)**
Dotations aux amortissements	21	(3.018)	(2.943)	**(3.382)**
Pertes de valeur	22	(3.328)	557	**212**
Autres charges opérationnelles	23	(5.392)	(5.931)	**(6.830)**
Autres revenus opérationnels	24	1.493	1.423	**1.530**
Résultat sur cession d'actifs non-courants			660	**5.190**
Résultat opérationnel		**3.410**	**8.699**	**13.021**
Charges financières	26	(1.190)	(438)	**(342)**
Produits finanicers		-	-	**119**
Résultat avant impôt		**2.220**	**8.261**	**12.799**
Impôts courants	27	75	(1.140)	**(3.183)**
Résultat avant impôts différés		**2.295**	**7.121**	**9.616**
Impôts différés	16	2.255	5.811	**1.176**
Résultat net de l'exercice		**4.550**	**12.932**	**10.792**
Revenant :				
Aux actionnaires de la société mère		4.542	12.909	**10.771**
Aux intérêts minoritaires		8	23	**22**
		4.550	12.932	**10.792**
Résultats par action : résultats revenant aux actionnaires de la société-mère (en € par action sur base du nombre moyen pondéré d'actions)	28			
– de base		1,28	3,64	**3,04**
– dilué		1,28	3,64	**3,04**

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Etat de résultat global consolidé

Exercice clos le 31 décembre

(en milliers d'euros)	Note	2017	2018	2019
Résultat de l'exercice		4.550	12.932	**10.792**
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de réévaluation		-	-	**(28)**
Mouvements actuariels (nets d'impôts) des obligations postérieures à l'emploi		(52)	-	**(19)**
Résultat global		**4.498**	**12.932**	**10.745**
Revenant :				
Aux actionnaires de la société mère		4.490	12.909	**10.723**
Aux intérêts minoritaires		8	23	**22**
		4.498	**12.932**	**10.745**

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Tableau de variations des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Revenant aux actionnaires de la Société					Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
	Capital social	Primes d'émission	Réserves consolidées	Réserves de réévaluation	Ecarts de conversion		
Solde au 31 décembre 2016	**21.508**	**-**	**51.638**	**4.584**	**57**	**312**	**78.099**
Résultat de l'exercice 2017	-	-	4.542	-	-	8	**4.550**
Autres éléments du résultat global	-	-	(52)	-	(1)	1	**(52)**
Dividendes distribués	-	-	(2.430)	-	-	-	**(2.430)**
Solde au 31 décembre 2017	**21.508**	**-**	**53.698**	**4.584**	**56**	**321**	**80.167**
Résultat de l'exercice 2018	-	-	12.909	-	-	23	**12.932**
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	-	-	**0**
Dividendes distribués	-	-	(2.886)	-	-	-	**(2.886)**
Solde au 31 décembre 2018	**21.508**	**-**	**63.721**	**4.584**	**56**	**344**	**90.213**
Résultat de l'exercice 2019	-	-	10.770	-	-	22	**10.792**
Autres éléments du résultat global	-	-	(19)	(28)	-	-	**(47)**
Dividendes distribués	-	-	(3.442)	-	-	-	**(3.442)**
Solde au 31 décembre 2019	**21.508**	**0**	**71.030**	**4.556**	**56**	**366**	**97.516**

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Mouvements 2017
Les mouvements actuariels nets d'impôts des obligations postérieures à l'emploi sont négatifs de 52 k EUR (Brut 80 K EUR, impôts 28 k EUR), (notes 16 et 17). Ce montant est inclus dans le résultat global.

Le dividende distribué de 2.430 k EUR porte sur le résultat del'exercice 2016.

Mouvements 2018
Le dividende distribué de 2.886 k EUR porte sur le résultat de l'exercice 2017.

Mouvements 2019
Les mouvements actuariels nets d'impôts des obligations postérieures à l'emploi sont négatifs de 19 k EUR (Brut 27 k EUR, impôts 8 k EUR), (notes 16 et 17). Ce montant est inclus dans le résultat global.

Le mouvement négatif de 28 k EUR des réserves de réévaluation consiste en l'ajustement de la valeur d'actif net du fonds Partech Africa, qui reflète ses frais de gestion. Ce montant est inclus dans le résultat gloabal.

Le dividende distribué de 3.442 k EUR porte sur le résultat de l'exercice 2018.

Tableau consolidé des flux de trésorerie

Exercice clos le 31 décembre

(en milliers d'euros)	Note	2017	2018	2019
Trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires à l'ouverture		3.911	3.674	5.564
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles				
Trésorerie provenant des opérations	29	9.219	13.310	14.201
Intérêts payés	25	(588)	(428)	(342)
Intérêts reçus		-	-	68
Impôts sur le résultat	26	75	(1.140)	(3.183)
		8.706	**11.742**	**10.744**
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement				
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(1)	0	0
Acquisition d'immobilisations corporelles et immeubles de placement	6 et 7	(6.609)	(6.011)	(7.343)
Produits de cession d'immobilisations corporelles et imm.placement	6 et 7	6	764	6.428
Diminution des prêts consentis à des tiers		190	0	0
Diminution (Augmentation) des autres immobilisations financières		(7)	(169)	(125)
		(6.421)	**(5.416)**	**(1.040)**
Flux de trésorerie liés aux activités de financement				
Dividendes versés aux actionnaires de la société-mère	28	(2.430)	(2.886)	(3.442)
Augmentation des emprunts	14	2.300	396	0
Remboursement des emprunts	14	(2.392)	(1.946)	(3.011)
Remboursement des contrats de location				(48)
		(2.522)	**(4.436)**	**(6.501)**
(Diminution)/augmentation de la trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires		(237)	1.890	3.203
Scission Imbakin				
Trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires à la clôture		3.674	5.564	8.767
Dont TEXAF SA		1.841	745	1.622

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1. Informations générales

TEXAF est une société anonyme enregistrée et domiciliée en Belgique. Son siège social est situé Avenue Louise 130A à 1050 Bruxelles.

TEXAF a été constituée le 14 août 1925.

TEXAF est une société d'investissement cotée sur Euronext ayant une vocation industrielle, financière et foncière en République Démocratique du Congo.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés le 25 février 2020 par le Conseil d'Administration et les annexes aux comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 27 mars 2020. Ils sont exprimés en k EUR.

Lorsque la valorisation de certains actifs ou passifs a requis l'utilisation d'estimations ou d'hypothèses, il est à souligner que la direction a veillé systématiquement à ne retenir que des hypothèses prudentes de manière à se prémunir contre les risques liés à l'environnement économique, social et réglementaire inhérent à la République Démocratique du Congo (R.D.C.), où sont localisées toutes les activités opérationnelles du Groupe.

Ces états financiers ont été établis sur base du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne en vigueur pour l'établissement des comptes consolidés en 2019.

Les principes comptables utilisés sont en continuité par rapport à ceux utilisés pour l'établissement des états financiers au 31 décembre 2018, sauf en ce qui concerne l'application de la nouvelle norme IFRS 16.

A partir de 2019, la norme IFRS 16 sur les Contrats de location remplace l'IAS 17. Cette norme définit comment les contrats de location doivent être reconnus, mesurés et présentés dans les états financiers. Le seul changement significatif à l'entrée en vigueur de la norme que Groupe a identifié concerne la prise en location de son bureau de Bruxelles : la nouvelle norme a conduit le Groupe à comptabiliser à l'actif et au passif un contrat de prise en location pour une valeur actualisée de 184 k EUR. Le détail des mouvements de l'exercice induits par la norme IFRS 16 est repris dans la note 11. En effet, en ce qui concerne le bailleur, l'IFRS 16 reprend en substance les exigences comptables énoncées dans IAS 17. En conséquence, un bailleur continue de classer ses contrats de location en tant que contrats de location simple ou contrats de location-financement et de comptabiliser différemment ces deux types de contrats de location.

Les autres nouvelles normes, amendements aux normes et interprétations suivants sont d'application obligatoire pour la première fois à partir de l'exercice comptable débutant au 1er janvier 2019, mais les changements ne sont pas significatifs ou pertinents pour le Groupe TEXAF.

- IFRIC 23 Incertitude relative aux traitements des impôts sur le résultat
- Amendements à IAS 19 Modification, réduction ou liquidation d'un régime
- Amendements à IAS 28 Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises
- Amendements à IFRS 9 Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2015-2017

Les nouvelles normes, amendements aux normes et interprétations suivants ont été publiés et adoptés par l'Union Européenne, mais ne sont pas encore obligatoires pour les exercices comptables débutant au 1er janvier 2019. Le Groupe TEXAF ne les a pas adoptés de manière anticipée, mais en a analysé l'impact sur les états financiers consolidés du Groupe.

- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers : classification de passifs comme courants ou non-courants (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2022, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 et IAS 8 Modification de la définition du terme « significatif » (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020)
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 Réforme des taux d'intérêt de référence (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020)
- Amendements des références au Cadre conceptuel de l'information financière dans les normes IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2020)
- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 20213, mais non encore adoptée au niveau européen)

Le Groupe TEXAF ne prévoit pas d'adopter de manière anticipée les normes, amendements aux normes et interprétations qui seront obligatoires à partir de 2020.

Le Groupe évalue de manière permanente l'impact des normes, interprétations et amendements ci-dessus.

2. Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2019, le Groupe est constitué de TEXAF SA et d'un ensemble de filiales et de sociétés associées, soit un total de 9 entités implantées en Belgique ou en République Démocratique du Congo (R.D.C.).

A cette date, outre la société-mère -, huit sociétés sont consolidées par intégration globale.

La société CONGOTEX (en liquidation) est toujours reconnue par la mise en équivalence.

Société	Ville	Activité	Devise fonctionnelle	% d'intérêt financier net au 31 décembre 2017	% d'intérêt financier net au 31 décembre 2018	% d'intérêt financier net au 31 décembre 2019
1. SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES GLOBALEMENT						
Anagest	Bruxelles	Holding	EUR	98,90 %	98,90 %	98,90 %
Carriaf en liquidation	Bruxelles	Holding	EUR	99,99 %	99,99 %	99,99 %
Carrigrès	Kinshasa	Carrière de grès	EUR	99,99 %	99,99 %	99,99 %
Cotex	Kinshasa	Immobilière	EUR	98,90 %	98,90 %	98,90 %
Estagrico	Kinshasa	Immobilière	EUR	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Immotex	Kinshasa	Immobilière	EUR	99,76 %	99,76 %	99,76 %
La Cotonnière	Kinshasa	Immobilière	EUR	94,46 %	94,46 %	94,46 %
Utexafrica	Kinshasa	Immobilière	EUR	99,59 %	99,59 %	99,59 %
2. SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE						
Congotex en liquidation	Kinshasa	Textile	USD	43,61 %	43,61 %	43,61 %

3. Gestion des risques

3.1. RISQUE PAYS

Les actifs de la société étant situés en R.D.C., une zone à déficit de gouvernance, l'environnement particulier du pays comporte des risques qui peuvent avoir une incidence sur la rentabilité et la viabilité des activités du Groupe. Ces risques sont notamment liés à l'évolution de la situation politique, à la création de nouvelles lois, aux politiques fiscales et aux modifications de politiques gouvernementales, ou à la renégociation de concessions ou de droits d'exploitation existants. Les comptes ont été établis avec prudence dans la perspective d'une stabilité de l'environnement économique, social et réglementaire.

3.2. RISQUES OPÉRATIONNELS

3.2.1. Risques liés à l'activité immobilière

3.2.1.1. Vide locatif

Historiquement, les immeubles du Groupe bénéficient d'un taux d'occupation proche de 100 %. Cependant, ce taux pourrait baisser, soit par une saturation du marché, soit par des délais de commercialisation des bâtiments neufs, soit en conséquence de troubles politiques graves ou d'une situation sanitaire détériorée sur le moyen terme.

3.2.1.2. Défaillance des locataires

Le Groupe cherche à louer à des locataires de bon standing, néanmoins il reste exposé à des défauts ou des retards de paiement de ses locataires.

3.2.1.3. Pression sur les prix

Le Groupe exprime ses loyers en Euro et applique systématiquement la T.V.A. sur ses loyers. En revanche, ses concurrents expriment leurs loyers en Dollars des Etats-Unis et tous n'appliquent pas systématiquement la T.V.A. Cette situation pourrait conduire à une pression à la baisse sur les loyers pratiqués par le Groupe, en particulier pour les loyers résidentiels pour lesquels la T.V.A. n'est pas récupérable.

3.2.1.4. Retard ou dépassement de budget dans les constructions

Le Groupe a une politique d'investissements réguliers dans des nouvelles constructions ou rénovations lourdes. Des retards et/ou des dépassements de budget dans ces projets pourraient avoir un effet négatif tant sur la rentabilité du Groupe que sur le taux de croissance de son bénéfice. En particulier, les matériaux de parachèvement sont importés et le Groupe est donc dépendants des chaînes logistiques internationales.

3.2.1.5. Sinistres

Le Groupe assure ses biens conformément à la législation congolaise auprès de la Société Nationale d'Assurances ; celle-ci n'est généralement pas en mesure de dédommager les sinistres. A l'exception d'un bâtiment assuré auprès d'une compagnie internationale, le Groupe est donc dans une situation équivalente à un auto-assureur.

3.2.2. Risques liés à l'activité de carrière

3.2.2.1. Coupures d'électricité

L'activité de carrière est très dépendante de la fourniture d'électricité par la Société Nationale d'Electricité. Des coupures fréquentes de l'alimentation sont supportées. En outre, des variations de tension importantes existent sur le réseau. Tout ceci crée à la fois des arrêts de production et des dommages aux équipements qui sont plus que proportionnels à la durée de ces coupures.

3.2.2.2. Pannes et accidents

L'activité de carrière est effectuée avec des équipements coûteux et spécialisés. Dans tous les pays, elle est soumise à des risques de pannes ou d'accidents relativement fréquents. Les conditions opérationnelles de notre carrière la rendent plus susceptible que d'autres à ces pannes et accidents, notamment l'instabilité du courant électrique et l'abrasivité de la pierre. En outre, les durées d'acheminement des pièces de rechange et la rareté du personnel qualifié rendent les réparations plus longues et plus onéreuses que dans la plupart des autres pays.

3.2.2.3. Risques sociaux

L'activité de la carrière est très dépendante de son personnel ouvrier et d'encadrement. Le Groupe veille à maintenir un climat social serein et un dialogue avec les partenaires sociaux, néanmoins des risques de grève ou d'arrêt de travail ne peuvent être écartés.

3.2.2.4. Risque réglementaire

Le permis d'exploitation de la carrière doit être renouvelé à intervalles réguliers. Il y a un risque que les conditions mises par les autorités pour accorder ce renouvellement soient différentes à l'avenir de ce qu'elles sont actuellement.

3.2.3. Risques liés aux investissements dans le secteur digital

3.2.3.1. Risque des start-ups

Le Groupe a décidé fin 2018 d'investir dans des jeunes entreprises africaines dans le secteur des nouvelles technologies et/ou dans le support de ces jeunes entreprises. Par définition, ce "venture capital" est exposé à des risques élevés qu'une proportion importante de ces entreprises n'atteigne pas leurs objectifs ou même disparaissent. A cet égard, le Groupe a décidé de comptabiliser ces participations à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global.

3.2.3.2. Courbe d'expérience

Même si le Groupe s'entoure de compétences expérimentées pour réaliser ces investissements, le domaine du venture capital est jeune en Afrique et l'environnement peut être plus difficile pour les jeunes entreprises qu'en Europe ou aux Etats-Unis.

3.3. RISQUES DE DÉPENDANCE

3.3.1. Personnes clef

Le Groupe a des effectifs de cadres supérieurs réduits et est donc exposé à un risque d'indisponibilité de l'un ou l'autre. Ce risque est accru par le fait que le vivier de recrutement de personnel qualifié, tant expatrié que local, est très limité en République Démocratique du Congo.

3.3.2. Contractants

Le Groupe est dépendant de contractants pour différents services cruciaux à son activité : construction, études et dessins de bâtiments, maintenance des équipements, services informatiques... En cas de défaillance de l'un d'entre eux, les possibilités de remplacement sont considérablement plus limitées en République Démocratique du Congo que dans les pays européens.

3.3.3. Clients

Le Groupe vend ou loue des produits standards tant en immobilier qu'en carrière, si bien qu'il est relativement facile de remplacer un client. Néanmoins, l'activité immobilière est dépendante des organismes internationaux, des ambassades et coopérations occidentales ; ceux-ci ne dépendent pas de l'économie locale mais pourraient décider de quitter le pays en cas de dégradation des relations internationales ou de réduire leurs effectifs en cas de détérioration des conditions sécuritaires ou sanitaires. Par ailleurs, la carrière réalisait traditionnellement 30 à 40 % de son chiffre d'affaires avec des constructeurs de routes ; ceux-ci sont peu nombreux et leurs commandes dépendent en général de financements ou de dons internationaux. Depuis cinq ans, leurs commandes sont très limitées.

3.4. RISQUES POLITIQUES, JURIDIQUES ET RÉGLEMENTAIRES

3.4.1. Risques liés aux changements de politique économique

La République Démocratique du Congo a actuellement des institutions issues d'un processus électoral et bénéficie d'un soutien important des organismes internationaux. Elle a une politique économique basée sur l'économie de marché et la propriété privée. Néanmoins, on ne peut exclure ni des changements de politique abrupts, ni même des troubles politiques graves, qui auraient un impact négatif important sur les activités ou même les actifs du Groupe.

3.4.2. Risques fonciers

Les deux activités historiques du Groupe, immobilier et carrière, sont étroitement liées à la maîtrise des terrains. En République Démocratique du Congo, toutes les terres appartiennent à l'Etat et sont mises à disposition suivant un régime de concession de 25 ans renouvelables. Jusqu'à présent, ce renouvellement s'est toujours fait de manière facile et entraîne peu de frais. En revanche, les risques d'occupation illégale des terrains et de spoliation par des intérêts particuliers sont très importants et le Groupe est confronté à ces situations. Même si le Groupe est dans tous les cas dans une position juridique totalement claire, on ne peut exclure qu'il se trouve dépossédé temporairement voire définitivement de certains terrains.

3.4.3. Risques juridiques

Le Groupe est partie à de nombreuses actions en justice, presque toutes liées aux tentatives de spoliation décrites au point b. ci –dessus. Les risques que supporte le Groupe à cet égard sont accrus par des tentatives de collusion des parties adverses avec certains fonctionnaires ou magistrats.

3.4.4. Risques fiscaux et réglementaires

Le cadre fiscal congolais est très complexe avec plus de 400 taxes recensées. Par ailleurs, le cadre réglementaire évolue rapidement, d'ailleurs en général dans le sens d'une modernisation. En conséquence, les administrations concernées n'appliquent pas toujours la législation d'une manière transparente et cohérente dans le temps ou d'une entreprise à l'autre. En outre, il arrive que les mesures fiscales ou réglementaires ne soient pas adoptées ou publiées de manière totalement conforme à la Constitution ou à la loi, ce qui crée une zone d'arbitraire dans leur application. Le Groupe peut donc se retrouver dans des situations de désaccord avec l'administration publique, dont la résolution est incertaine.

3.4.5. Risques de transfert

La capacité du Groupe de transférer des cash-flows en devise de R.D.C. à la maison-mère dépend de la réglementation des changes et des réserves de change de la Banque Centrale du Congo.

3.5. RISQUES FINANCIERS

3.5.1. Risques de change

Le Groupe travaille quotidiennement avec trois devises : l'euro, le dollar et le franc congolais, toutefois sa devise fonctionnelle est l'euro. Il est donc exposé à certains risques de change transactionnels. L'économie congolaise est très largement dollarisée, si bien que les prix et les salaires en francs congolais s'adaptent rapidement pour maintenir leur valeur en dollars et que le règlement est interchangeable entre les deux devises.

95 % des loyers sont exprimés en euros et le reste en dollars. Les prix de vente du concassé sont en francs congolais ou en dollars. En revanche, 58 % des dépenses opérationnelles cash du Groupe sont en dollars ou en francs congolais. Le Groupe est donc exposé à un risque de hausse du dollar contre l'euro. Une variation du franc congolais contre le dollar, elle, serait rapidement compensée par un ajustement des prix.

Les coûts des investissements sont pour près de 80 % exprimés en dollars. Le Groupe est donc exposé à une augmentation de ses coûts d'investissement si le dollar devait augmenter contre l'euro.

Le Groupe a, au passif de son bilan, un montant très important d'impôts différés (11.140 k EUR) sur ses actifs immobiliers en R.D.C. (voir note 17). La valeur fiscale de ces actifs est en francs congolais, mais cette valeur fiscale est réévaluée chaque année par un arrêté du Ministre des Finances. Ce coefficient de réévaluation fiscale suit l'inflation domestique en R.D.C. et n'est donc pas nécessairement proche de la variation du taux de change entre le franc congolais et l'euro. Ceci pourrait donc générer des variations des provisions pour impôts différés, comme cela a été le cas en 2018 et en 2019.

Les impôts et taxes congolais sont comptabilisés en francs congolais. Par suite de ses investissements, le Groupe est en général en crédit de TVA et détient donc une créance en franc congolais sur l'Etat. La contre-valeur en euros de cette créance diminue en proportion de la dépréciation du franc congolais contre le dollar. Au 31 décembre 2019, cette créance était de 1.142 k EUR.

La sensibilité d'une variation du taux de change euro/dollar est donc la suivante :

- Résultat avant impôt : - 34.146 EUR par % de hausse du dollar
- Coût des investissements : - 56.472 EUR par % de hausse du dollar
- Cash-flows opérationnels et d'investissement : - 90.618 EUR par % de hausse du dollar
- Résultat après impôt et fonds propres : - 22.195 EUR par % de hausse du dollar

Ces sensibilités sont linéaires et symétriques ; elles portent uniquement sur l'exercice durant lequel la variation a lieu. Elles ne valent donc que pour des variations à court terme. Elles supposent notamment que :

- Les prix en CDF s'ajustent sur une variation du change USD/CDF
- Les structures de prix soient inélastiques.
- Les sources d'approvisionnement et de financement restent inchangées

En outre, la sensibilité spécifique d'une variation du taux de change EUR/CDF sur les actifs d'impôts est :

- Résultat avant impôt : - 11.420 EUR par % de baisse du franc congolais
- Résultat après impôt et fonds propres : - 7.990 EUR par % de baisse du franc congolais

Ces sensibilités sont linéaires et symétriques ; elles sont basées sur la situation bilantaire au 31 décembre 2019, qui est appelée à évoluer au cours des exercices futurs en fonction des déclarations de TVA.

La sensibilité des impôts différés à une variation du taux de change EUR/CDF est censée être compensée par le coefficient de réévaluation fiscal.

Par ailleurs, le groupe avait les actifs et passifs suivant en devises au 31 décembre 2019. Il s'agit uniquement d'actifs et passifs à court terme.

Actifs en USD	**4.480 k EUR**	Passifs en USD	**1.810 k EUR**
Actifs en CDF	**1.321 k EUR**	Passifs en CDF	**2.343 k EUR**

3.5.2. Risques d'intérêt

Les emprunts bancaires sont tous en euros et à taux fixe. En revanche, la trésorerie, qui était de 8.768 k EUR au 31 décembre 2019, est détenue en euro mais placée à taux variable. Actuellement, ce taux de rémunération des placements est de 4 %.

L'impact d'une hausse de 100 points de base des taux d'intérêts en EUR serait de : + 87.670 EUR en base annuelle sur le résultat avant impôts et les cash-flows et de + 61.370 EUR sur le résultat après impôt et les fonds propres. Cet impact est linéaire et vaut que pour le court terme.

3.5.3. Risques de liquidité

Le Groupe a comme politique de maintenir à tout moment un montant relativement important de liquidités en euros dans des banques européennes.

Par ailleurs, les remboursements de ses emprunts bancaires sont alignés sur les cash-flows dégagés par les projets qu'ils financent. Il y a cependant un risque de liquidité soit si ces projets prennent du retard, soit si le vide locatif est plus important que prévu.

La répartition par échéance de ces emprunts est donnée en note 13.

Le Groupe compte sur la disponibilité de crédits, bancaires ou autres, pour ses nouveaux investissements. Si ceux-ci devaient ne pas s'avérer disponibles, le montant des investissements et le taux de croissance du bénéfice s'en trouveraient diminués.

3.5.4. Risques de crédit

Le risque de crédit provient essentiellement de l'exposition aux clients. Le risque lié aux créances locatives est limité grâce aux garanties locatives obtenues (dépôt de trois mois de loyer sur le compte du bailleur) et au fait que les clients paient d'avance.

Néanmoins, certains clients publics congolais ou liés aux milieux politiques peuvent être difficiles à expulser en cas de non-paiement. Le Groupe a décidé de ne comptabiliser les revenus des clients systématiquement impécunieux uniquement sur base des paiements effectifs. En 2018 et en 2019, cette règle n'a pas trouvé à s'appliquer (vs une non-comptabilisation de 14 k EUR en 2017).

La carrière vend le plus souvent contre paiement comptant mais a également rencontré des difficultés avec des clients qui payaient à crédit.

Par ailleurs, d'anciennes créances historiques, entièrement réduites de valeur, font l'objet d'un suivi particulier.

La valeur nette des créances clients totalise, à fin 2019, 1.062 k EUR et comprend 526 k EUR de créances supérieures à 120 jours, dont certaines sont couvertes par des garanties locatives ou des dettes correspondantes. La balance âgée des créances clients est reprise en note 11.

Les dotations aux réductions de valeur (nettes de reprises) sur créances clients ont évolué comme suit :

192 k EUR en 2016, reprise de (11) k EUR en 2017, 208 k EUR en 2018 et une reprise de (47) k EUR en 2019.

4. Estimations et jugements comptables déterminants

Les estimations et les jugements utilisés par le Groupe dans le cadre de l'établissement des états financiers sont continuellement mis à jour et sont fondés sur les informations historiques ainsi que sur d'autres facteurs, notamment les anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Dans ce contexte, les estimations comptables qui en découlent sont, par définition, rarement équivalentes aux résultats effectifs se révélant ultérieurement. Les estimations et les hypothèses risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

4.1. IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Le Groupe est assujetti à l'impôt sur le résultat en R.D.C. et en Belgique. La détermination de la provision, à l'échelle internationale, fait appel à une part de jugement. Dans le cadre habituel des activités, la détermination in fine de la charge d'impôt est incertaine pour certaines transactions et estimations. Conformément à l'interprétation IFRIC 23, Le Groupe comptabilise un passif au titre des redressements fiscaux anticipés en fonction des impôts supplémentaires estimés exigibles. Lorsqu'in fine, le montant à payer s'avère différent de celui initialement comptabilisé, la différence est imputée en charge d'impôts sur le résultat et en provisions au cours de la période durant laquelle le montant est déterminé. La note 27 réconcilie les impôts comptabilisés avec le taux d'impôt nominal de la société mère et les commente.

4.2. DÉPRÉCIATION D'ACTIFS

Les immobilisations corporelles et les autres actifs non courants sont soumis à un test de dépréciation à chaque fois qu'un événement ou un changement de circonstance indique que la valeur recouvrable de l'actif est inférieure à sa valeur comptable. Pour les activités immobilières, l'évaluation se base sur la valeur du terrain et des rendements locatifs. Pour Carrigrès, l'évaluation se base sur l'actualisation des cash flows futurs. Ces calculs nécessitent de recourir à des estimations sur la taille du gisement, le cash-flow futur qu'il dégagera et le taux d'actualisation. En 2017, ils ont ainsi conduit à un amortissement exceptionnel du gisement. La valorisation des actifs, accompagnée d'analyse de sensibilité aux hypothèses de calcul, est détaillée dans les notes 6 et 7.

4.3. PROVISION POUR OBLIGATIONS POSTÉRIEURES À L'EMPLOI

En l'absence d'un marché des capitaux et de polices d'assurance-vie en R.D.C., les estimations de paramètres actuariels sont beaucoup plus incertaines que dans des économies plus développées. En 2017, le Groupe a commandité une analyse critique de ses calculs par un expert externe, ce qui a conduit à changer de table de mortalité. Les hypothèses de calcul et les analyses de sensibilité sont présentées en note 16.

4.4. PROVISIONS DES CRÉANCES CLIENTS

Le Groupe provisionne ses créances clients en retard de paiement au cas par cas. Il évalue chaque fois la capacité et la volonté du client de remplir ses obligations. L'analyse de ce risque ainsi que l'impact de la nouvelle norme IFRS 9 sont présentés en note 11.

4.5. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement sont valorisés au coût historique amorti et ne font donc pas l'objet d'une estimation, sauf en ce qui concerne le test de dépréciation cité sous (b). L'estimation de la juste valeur donnée à titre informatif en annexes aux comptes fait par contre l'objet de jugements du Conseil d'administration comme expliqué en détail en note 7.

4.6. STOCKS

Le stock de produits finis et d'encours de fabrication chez CARRIGRES est mesuré semestriellement par un prestataire indépendant. Par la nature même du produit, cette mesure implique des jugements de la part du prestataire sur des paramètres topographiques et de la part du management sur la densité effective du stock.

5. Information sectorielle

Les secteurs d'activités constituent le seul niveau d'information sectorielle de TEXAF car les risques et la rentabilité de chaque entité sont fortement liés à l'environnement économique particulier régissant son activité.

Les secteurs à présenter comprennent l'immobilier, les carrières et, depuis 2017, l'activité holding qui était auparavant incluse dans l'activité immobilière. Cette segmentation est conforme à celle qui est utilisée par le management et par le Conseil d'administration.

Quant au secteur géographique, il se limite à la République Démocratique du Congo, où sont localisées toutes les activités opérationnelles du Groupe.

Conformément à IFRS 8, l'information sectorielle est dérivée de l'organisation interne du Groupe et est similaire aux segments qui étaient repris dans les états financiers précédents, sauf l'activité holding qui est séparée depuis 2017. Les données par secteur d'activité suivent les mêmes règles comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés résumées et décrites dans les notes aux états financiers. Ces informations sont identiques à celles présentées au CEO, qui a été identifié comme le "Principal Décideur Opérationnel" au sens de la norme IFRS 8 en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter et d'évaluation des performances des segments.

.

5.1. RÉSULTATS SECTORIELS

RÉSULTATS 2019 (en milliers d'euros)	Holding	Immobilier	Carrières	Eliminations Inter-secteurs	Consolidé
Produits des activités ordinaires	-	19.278	2.460	(48)	**21.691**
Autres produits opérationnels	14	1.388	128	-	**1.530**
Charges opérationnelles	(1.412)	(11.366)	(2.659)	48	**(15.389)**
dont frais de personnel	*(201)*	*(2.542)*	*(675)*	-	***(3.418)***
dont amortissements	*(25)*	*(3.178)*	*(179)*	-	***(3.382)***
dont pertes de valeur		*(6)*	*(57)*	-	***(63)***
Résultat sur cession d'actifs non-courants	68	5.120	2	-	**5.190**
Résultat opérationnel	**(1.330)**	**14.421**	**(69)**	**0**	**13.022**
Résultat financier	580	(1.181)	377	-	**(223)**
Résultat avant impôt sur le résultat	**(750)**	**13.240**	**309**	**0**	**12.799**
Impôts courants	158	(3.227)	(114)	-	**(3.183)**
Résultat avant impôts différés	**(592)**	**10.013**	**194**	**0**	**9.616**
Impôts différés	190	931	55	-	**1.176**
Résultat de l'exercice	**(402)**	**10.944**	**249**	**0**	**10.792**

Les éliminations inter-secteurs portent sur des loyers et prestations de service d'UTEXAFRICA à CARRIGRES

Les principales autres charges opérationnelles de la holding sont des rémunérations des administrateurs exécutifs et non-exécutifs à hauteur de 737 k EUR en 2018 (630 k EUR en 2018) et des honoraires divers (audit, avocats, cotation boursière ...) pour 184 k EUR (156 k EUR en 2018).

La concentration des clients par segment est reprise en note 19.

A titre de comparaison, les résultats par secteur d'activité pour les exercices 2018 et 2017 sont présentés ci-après.

RÉSULTATS 2018 (en milliers d'euros)	Holding	Immobilier	Carrières	Eliminations Inter-secteurs	Consolidé
Produits des activités ordinaires	-	17.305	1.612	(48)	**18.869**
Autres produits opérationnels	-	1.368	55	-	**1.423**
Charges opérationnelles	(1.208)	(9.165)	(1.928)	48	**(12.253)**
dont frais de personnel	*(158)*	*(2.100)*	*(581)*	*-*	***(2.839)***
dont amortissements	*-*	*(2.747)*	*(196)*	*-*	***(2.943)***
dont pertes de valeur	*-*	*582*	*(25)*	*-*	***557***
Résultat sur cession d'actofs non-courants	-	508	152	-	660
Résultat opérationnel	**(1.208)**	**10.016**	**(109)**	**0**	**8.699**
Résultat financier	624	(1.419)	357	-	**(438)**
Résultat avant impôt sur le résultat	**(584)**	**8.597**	**248**	**0**	**8.261**
Impôts courants	**233**	(1.373)	-	-	**(1.140)**
Résultat avant impôts différés	**(351)**	**7.223**	**248**	**0**	**7.121**
Impôts différés	**(222)**	5.946	87	-	**5.811**
Résultat de l'exercice	**(573)**	**13.169**	**335**	**0**	**12.932**

RÉSULTATS 2017 (en milliers d'euros)	Holding	Immobilier	Carrières	Eliminations Inter-secteurs	Consolidé
Produits des activités ordinaires	0	16.730	1.584	(106)	**18.208**
Autres produits opérationnels	-	1.399	94	-	**1.493**
Charges opérationnelles	(992)	(9.273)	(6.132)	106	**(16.291)**
dont frais de personnel	*(152)*	*(2.223)*	*(1.055)*	*-*	***(3.430)***
dont amortissements	*(91)*	*(2.623)*	*(303)*	*-*	***(3.017)***
dont pertes de valeur	*(50)*	*47*	*(3.325)*	*-*	***(3.328)***
Résultat sur cession d'actofs non-courants	-	0	-	-	**-**
Résultat opérationnel	**(992)**	**8.856**	**(4.454)**	**0**	**3.410**
Résultat financier	697	(2.235)	348	-	**(1.190)**
Résultat avant impôt sur le résultat	**(295)**	**6.621**	**(4.106)**	**0**	**2.220**
Impôts courants	**-**	(77)	152	-	**75**
Résultat avant impôts différés	**(295)**	**6.544**	**(3.954)**	**0**	**2.295**
Impôts différés	**(204)**	1.267	1.192	-	**2.255**
Résultat de l'exercice	**(499)**	**7.811**	**(2.762)**	**0**	**4.550**

5.2. BILAN SECTORIEL

ACTIFS ET PASSIFS SECTORIELS AU 31 DÉCEMBRE 2019 (en milliers d'euros)	Holding	Immobilier	Carrières	Eliminations Inter-secteurs	Consolidé
Immobilisations corporelles	426	2.183	7.302	-	9.911
Immobilisations incorporelles	-	9	-	-	9
Immeubles de placement	-	105.029	-	-	105.029
Autres actifs sectoriels	19.883	9.783	13.978	(27.348)	16.296
TOTAL ACTIFS	**20.309**	**117.004**	**21.280**	**(27.348)**	**131.245**
Emprunts bancaires		4.265	-	-	4.265
Impôts différés	1.968	8.927	1.910	-	12.805
Autres passifs sectoriels	966	42.164	877	(27.348)	16.659
TOTAL PASSIFS (HORS CAPITAUX PROPRES)	**2.934**	**55.355**	**2.787**	**(27.348)**	**33.728**
Acquisitions d'actifs	72	7.059	352	-	7.483

- Les autres actifs sectoriels comprennent pour l'essentiel des créances interco's, des stocks, des créances clients et de la trésorerie opérationnelle.
- Les passifs sectoriels comprennent des dettes interco's, les fournisseurs et autres passifs opérationnels.
- Les acquisitions d'actifs comprennent les acquisitions d'immobilisations corporelles (Note 6) et des immeubles de placement (note 7).
- Les éliminations portent sur un prêt de CARRIGRES à UTEXAFRICA et de TEXAF à UTEXAFRICA.

En comparaison, le tableau ci-dessous détaille les actifs et passifs sectoriels au 31 décembre 2018 et 2017 ainsi que les acquisitions d'actifs pour l'exercice clos à cette date.

ACTIFS ET PASSIFS SECTORIELS AU 31 DÉCEMBRE 2018 (en milliers d'euros)	Holding	Immobilier	Carrières	Eliminations Inter-secteurs	Consolidé
Immobilisations corporelles	374	2.154	7.130	-	**9.658**
Immobilisations incorporelles	-	15	-	-	**15**
Immeubles de placement	-	102.347	-	-	**102.347**
Autres actifs sectoriels	20.823	2.415	13.648	(24.376)	**12.511**
TOTAL ACTIFS	**21.197**	**106.932**	**20.778**	**(24.376)**	**124.531**
Emprunts bancaires	-	4.268	-	-	**4.268**
Impôts différés	2.168	9.863	1.968	-	**13.999**
Autres passifs sectoriels	1.246	38.621	559	(24.376)	**16.051**
TOTAL PASSIFS (HORS CAPITAUX PROPRES)	**3.414**	**52.752**	**2.527**	**(24.376)**	**34.318**
Acquisitions d'actifs	-	5.995	16	-	6.011

ACTIFS ET PASSIFS SECTORIELS AU 31 DÉCEMBRE 2017 (en milliers d'euros)	Holding	Immobilier	Carrières	Eliminations Inter-secteurs	Consolidé
Immobilisations corporelles	452	2.194	7.309	-	**9.955**
Immobilisations incorporelles	-	23	-	-	**23**
Immeubles de placement	-	99.043	56	-	**99.099**
Autres actifs sectoriels	21.112	3.811	13.061	(26.807)	**11.177**
TOTAL ACTIFS	**21.564**	**105.071**	**20.426**	**(26.807)**	**120.254**
Emprunts bancaires	-	6.588	-	-	**6.588**
Impôts différés	1.427	16.328	2.055	-	**19.810**
Autres passifs sectoriels	470	41.038	455	(26.807)	**15.156**
TOTAL PASSIFS (HORS CAPITAUX PROPRES)	**1.897**	**63.954**	**2.510**	**(26.807)**	**41.554**
Acquisitions d'actifs	-	6.609	-	-	6.609

6. Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Terrains et constructions	Installations, matériel & outillage	Véhicules	Agencements et accessoires	Améliorations apportées à propriétés louées	Autres immob. corporelles	Total
Au 31 décembre 2016							
Coût	15.049	6.518	474	2.150	693	3	**24.887**
Amortissements cumulés	(2.769)	(6.012)	(369)	(1.801)	(208)	-	**(11.159)**
Valeur nette comptable	**12.280**	**506**	**105**	**349**	**485**	**3**	**13.728**
MOUVEMENTS DE L'EXERCICE 2017							
Acquisitions	-	50	-	152	-	-	**202**
Entrée dans le périmètre de consolidation (net)	-	-	-	-	-	-	**-**
Cessions	-	-	-	(5)	-	-	**(5)**
Transferts entre rubriques	-	-	-	5	-	-	**5**
Dotation aux amortissements	(111)	(281)	(40)	(114)	(69)	-	**(615)**
Correction de valeur	(3.360)	-	-	-	-	-	**(3.360)**
Mouvements de la période	(3.471)	(231)	(40)	38	(69)	-	**(3.773)**
Au 31 décembre 2017							
Coût	15.049	6.564	474	2.181	693	3	**24.964**
Amortissements cumulés	(6.240)	(6.289)	(409)	(1.794)	(277)	-	**(15.009)**
Valeur nette comptable	**8.809**	**275**	**65**	**387**	**416**	**3**	**9.955**
MOUVEMENTS DE L'EXERCICE 2018							
Acquisitions	10	18	6	154	-	-	**188**
Entrée dans le périmètre de consolidation (net)	-	-	-	-	-	-	**-**
Cessions	-	-	-	-	-	-	**-**
Transferts entre rubriques	20	-	-	-	-	-	**20**
Dotation aux amortissements	(131)	(153)	(29)	(123)	(69)	-	**(505)**
Correction de valeur							
Mouvements de la période	(101)	(135)	(23)	31	(69)	-	**(297)**
Au 31 décembre 2018							
Coût	15.079	6.582	459	2.335	693	3	**25.151**
Amortissements cumulés	(6.371)	(6.442)	(417)	(1.917)	(346)	-	**(15.493)**
Valeur nette comptable	**8.708**	**140**	**42**	**418**	**347**	**3**	**9.658**
MOUVEMENTS DE L'EXERCICE 2019							
Acquisitions	23	348	88	180	-	-	**639**
Entrée dans le périmètre de consolidation (net)	-	-	-	-	-	-	**-**
Cessions	-	-	-	-	-	-	**-**
Transferts entre rubriques	-	-	-	-	-	-	**-**
Dotation aux amortissements	(145)	(115)	(39)	(150)	(69)	-	**(518)**
Autres	(2)	-	-	-	-	-	**(2)**
Mouvements de la période	(124)	233	49	30	(69)	-	**119**
Au 31 décembre 2019							
Coût	15.102	5.770	547	2.476	693	3	**24.591**
Amortissements cumulés	(6.518)	(5.397)	(456)	(2.028)	(415)	-	**(14.814)**
Valeur nette comptable	**8.584**	**373**	**91**	**448**	**278**	**3**	**9.777**

Les terrains et constructions incluent 5.898 k EUR (net de 5.637 k EUR d'amortissements) relatifs au gisement de CARRIGRES qui a supporté un amortissement exceptionnel de 3.360 k EUR au 30 juin 2017.

Les réserves du gisement de CARRIGRES ont été estimées à 20 millions de tonnes au 31 décembre 2009 au moment de la reprise de CARRIGRES à 100 %. Elles ont été réestimées à 25 millions de tonnes en 2013. Sur les 6 exercices de 2014 à 2018, la carrière a produit 1,48 million de tonnes de grès. Ces réserves ont été estimées au moyen de données géologiques et d'ingénierie qui permettent de déterminer avec une certitude raisonnable la quantité qui pourra être exploitée. Ce processus implique des jugements subjectifs qui font de l'évaluation des réserves un exercice sujet à révision car la précision n'est pas absolue. Le Groupe exploite son gisement existant mais ne fait pas d'exploration pour de nouveaux gisements. Tel qu'expliqué en note 31, une partie du terrain de la carrière est occupée illégalement par des "squatters" qui pourraient empêcher le développement de l'exploitation de la carrière à plus long terme ; cette partie n'a toutefois pas été incluse dans l'estimation des réserves.

Depuis l'exercice 2016, le gisement est amorti en proportion de la production

Un "impairment test" est effectué sur la valeur comptable du gisement, laquelle était de 5.898 k EUR au 31 décembre 2019. En l'absence de valeur de marché pour cet actif, ce test est effectué sur la valeur d'usage et repose sur des hypothèses sur les cash-flows libres futurs dégagés par l'exploitation et sur un taux d'actualisation. Pour les cash-flows futurs, un scénario a été développé qui suppose une reprise très progressive du marché. Le taux d'actualisation retenu de 14 % a été dérivé des paramètres pour le R.D.C. et les matériaux de construction estimés par le Prof. A. Damodaran (http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/home.htm). Compte tenu de la détérioration des résultats de CARRIGRES, ce test a conduit à enregistrer, à charge de 2017, un amortissement exceptionnel de 3.360 k EUR. Toutefois, ce test est très sensible au choix des hypothèses, comme le montre le tableau de sensibilité suivant qui reprend les deux principales hypothèses : le taux d'actualisation et le cash-flow annuel moyen à long terme (supposé constant en termes nominaux sur la durée de vie du gisement). Le modèle d'évaluation a été simplifié par rapport à celui utilisé antérieurement pour se baser uniquement sur un retour en 2025 à la moyenne des dix dernières années, sans que cela ne modifie le résultat du test de dépréciation.

CASH-FLOWS LIBRES HISTORIQUES (en milliers d'euros)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
2.427	2.317	3.028	(436)	962	392	(269)	157	**59**

ANALYSE DE SENSIBILITÉ DE LA « FAIR VALUE » DU GISEMENT (en milliers d'euros)

		CF libres (en milliers d'euros par an)					
		0	500	1.000	1.500	2.000	2.500
Taux d'actualisation	12 %	(153)	4.009	8.171	12.333	16.495	20.657
	14 %	(154)	3.416	6.986	10.556	14.126	17.696
	16 %	(155)	2.970	6.095	9.219	12.344	15.468
Année de début du CF libre @ 14 %	2021	(154)	3.416	6.986	10.556	14.126	17.696
	2022	(154)	2.996	6.128	9.260	12.391	15.523
	2023	(154)	2.628	5.375	8.122	10.869	13.616

7. Immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Terrains	Immobilisa-tions en cours	Autres immeubles de placement	Total
Au 31 décembre 2016				
Coût	47.277	1.131	73.604	**122.012**
Amortissements et dépréciations cumulés	-	-	(28.145)	**(28.145)**
Valeur nette comptable	**47.277**	**1.131**	**45.459**	**93.867**
MOUVEMENTS DE L'EXERCICE 2017				
Acquisitions	185	6.145	77	**6.407**
Réévaluation (via autres éléments du résultat global)	-	-	-	**0**
Transfert de rubriques *	38	(345)	338	**31**
Transfert des actifs détenus en vue de la vente	1.179	-	-	**1.179**
Dotation aux amortissements	-	-	(2.384)	**(2.384)**
Correction de valeur	-	-	-	**0**
Mouvements de la période	1.402	5.800	(1.969)	**5.233**
Au 31 décembre 2017				
Coût	48.679	6.931	72.819	**128.429**
Amortissements et dépréciations cumulés			(29.329)	**(29.329)**
Valeur nette comptable	**48.679**	**6.931**	**43.490**	**99.100**
MOUVEMENTS DE L'EXERCICE 2018				
Acquisitions	-	160	5.663	**5.823**
Cessions/Désaffectations	(67)	-	(38)	**(105)**
Transfert de rubriques *	(19)	(4.925)	4.924	**(20)**
Transfert des actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	**0**
Dotation aux amortissements	-	-	(2.429)	**(2.429)**
Correction de valeur	-	-	(22)	**(22)**
Mouvements de la période	(86)	(4.765)	8.098	**3.247**
Au 31 décembre 2018				
Coût	48.593	2.166	82.597	**133.356**
Amortissements et dépréciations cumulés	-	-	(31.009)	**(31.009)**
Valeur nette comptable	**48.593**	**2.166**	**51.588**	**102.347**
MOUVEMENTS DE L'EXERCICE 2019				
Acquisitions	-	6.669	34	**6.703**
Cessions/Désaffectations	(1.238)	-	-	**(1.238)**
Transfert de rubriques	-	(2.544)	2.544	**0**
Transfert des actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	**0**
Dotation aux amortissements	-	-	(2.805)	**(2.805)**
Correction de valeur	-	-	22	**22**
Mouvements de la période	(1.238)	4.125	(205)	**2.682**
Au 31 décembre 2019				
Coût	47.355	6.291	85.175	**138.821**
Amortissements et dépréciations cumulés	-	-	(33.792)	**(33.792)**
Valeur nette comptable	**47.355**	**6.291**	**51.383**	**105.029**

Le Groupe comptabilise ses immeubles de placement en coût historique, diminué des amortissements, mais donne, dans cette note, une estimation de la juste valeur de ces biens. Il les amortit linéairement sur 20 ans en conservant une valeur résiduelle de 20 %. Par exception à cette règle, les valeurs résiduelles des bâtiments sur le terrain de Kinsuka et sur les anciens entrepôts de COTEX qu'une force internationale a quittés sont amorties sur respectivement 10 et 4 ans.

Tous les immeubles de placement sont situés en République Démocratique du Congo. Les terrains en R.D.C. sont des concessions octroyées par l'État pour des périodes de 25 ans, renouvelables. L'échéance de ces concessions s'échelonne entre 2020 et 2041. Le renouvellement de ces concessions s'effectue à faible coût. Le Groupe n'a pas d'actifs détenus en leasing.

En 2019, les immeubles de placement ont généré des revenus locatifs de 19.230 k EUR et des charges directes (notamment d'entretien et de réparation) de 1.287 k EUR.

Au 31 décembre 2019, des terrains et immeubles ont été donnés en garantie à hauteur de 1.712 k EUR (voir note 13).

JUSTE VALEUR

Le Groupe possède à la fois des terrains nus tant au centre de Kinshasa qu'en périphérie, à Kinsuka, et dans certaines provinces de R.D.C., et des terrains bâtis destinés à la location.

Il est difficile d'établir une juste valeur pour les biens immobiliers établis en R.D.C. et la présente évaluation se situe au niveau 3 de la hiérarchie IFRS des justes valeurs. En effet, il n'existe ni statistique immobilière, ni reporting des transactions ; la plupart des transactions ont lieu dans un marché informel. Il n'existe pas non plus de marché public des capitaux pour déterminer un taux d'intérêt à long terme. La juste valeur est estimée par le Conseil d'Administration au mieux des informations factuelles disponibles et non sur base d'une expertise immobilière tel que prévue par l'IAS 40 Art 75 car inexistante en R.D.C.

Cependant, Knight Frank, expert immobilier londonien qui opère dans 59 pays et qui emploie 14.000 personnes a mis à jour en janvier 2018 son étude « Knight Frank Africa Report 2017/18 », une analyse du marché immobilier en Afrique. La page 24 de ce rapport est consacrée à la R.D.C. et au marché immobilier à Kinshasa en particulier, et le Groupe se base notamment sur les estimations de ce rapport pour établir son estimation de la juste valeur de ses immeubles de placement.

En résidentiel, Knight Frank parle d'une forte hausse dans les quartiers considérés comme sûrs de Kinshasa (dont Gombe), soulignant que l'offre dans ces quartiers est limitée. Le niveau de loyer repris est de 10.000 $ pour une habitation de qualité comprenant 4 chambres.

Pour le marché des surfaces de bureaux, Knight Frank observait à ce moment un ralentissement de la demande, conséquence du malaise politique et de l'absence de bâtiments de qualité. Les grosses sociétés sont concentrées dans le quartier de Gombe pour des raisons de sécurité. Les loyers des surfaces de bureaux que le Groupe exploite sont conformes aux loyers relevés par Knight Frank.

Les biens résidentiels et de bureaux du Groupe TEXAF à Kinshasa sont tous situés en bordure du quartier recherché de Gombe, sur le site de UTEXAFRICA unanimement considéré comme très bien sécurisé.

KINSHASA PRIME RENTS AND YIELDS

(SOURCE: KNIGHT FRANK LLP, JANVIER 2018)

	Prime rents: USD/ m^2/month	Prime yields
Offices	25	12 %
Retail	25	12 %
Industrial	15	15 %
Residential: 4 bedrooms executive house - prime location	USD 10.000/month	12 %

VALORISATION DES TERRAINS NUS

Le prix du terrain est difficile à documenter. En 2013, TEXAF avait vendu un terrain adjacent à la concession UTEXAFRICA sur base de 566 USD/m^2 (soit 436 EUR/m^2) compte tenu d'une interdiction de construire plus d'un étage. TEXAF n'a pas concrétisé de transactions librement négociées depuis lors ; elle a été expropriée d'un terrain de 10.634 m^2 pour 5,4 M USD mais ce terrain était pour partie inconstructible. En 2014, l'Etat belge a mis en vente le terrain jouxtant Petit Pont sur base d'une mise à prix de 842 EUR/m^2 (1.100 USD/m^2). Des transactions dans la commune de Gombe, proche de la concession, se seraient effectuées à 1.000 USD/m^2.

La société a obtenu d'un expert local indépendant, début 2018, une évaluation des terrains de COTEX de 1.012 USD/m^2. Cette valeur est acceptée par les banques pour la garantie de leurs financements.

En 2017 un opérateur immobilier a fait offre pour une surface de plusieurs milliers de m^2 proches de UTEXAFRICA à un prix supérieur à 1.000 USD/m^2.

Le Conseil d'Administration a maintenu, de manière prudente, comme juste valeur raisonnable le prix utilisé dans le rapport 2017 de 800 USD/m², arrondi à de 650 EUR/m², pour les terrains en centre-ville.

Pour les terrains à Kinsuka en dehors du centre, l'incertitude est grande et le Conseil conserve comme juste valeur un chiffre de 35 EUR/m² malgré un important essor immobilier dans cette partie de la ville de Kinshasa. La cession en 2019 de 17 has de ce terrain à la Société Nationale d'Electricité s'est faite à une valeur nette très proche de cette valeur.

Les filiales LA COTONNIERE et ESTAGRICO possèdent 302 ha de terrains en province (Sud Kivu, Sankuru, Maniema, Tanganyika, Lomami et Kasaï Oriental) sur lesquels sont construits quelques bâtiments, principalement des entrepôts ayant servi du temps où le Groupe encadrait des plantations de coton. Le Conseil retient une valeur symbolique de 1,2 million EUR pour ce poste. En outre, LA COTONNIERE détient historiquement des terrains pour lesquels la documentation est incomplète et qui ne sont pas valorisés dans les comptes. A noter cependant que les régions du Maniema et du Sud-Kivu dans lesquelles TEXAF a des biens connaissent une croissance économique sensiblement plus rapide que la moyenne du pays. Le Conseil reverra cette valeur lorsque les tensions régionales auront cessé.

VALORISATION DES ZONES BÂTIES

Chaque bâtiment est affecté d'un coefficient de vétusté de 1 (Neuf ou totalement rénové) à 4 (Vétuste). Les justes valeurs des immeubles de placement mentionnées dans les tableaux ci-dessous ont été estimées sur base de leur valeur de rendement en tenant compte des loyers contractuels et du taux de rendement de 12 % publié par Knight Frank pour les bâtiments des catégories 1 et 2, ou sur base de la valeur de marché estimée des seuls terrains pour les catégories 3 et 4. En effet, les zones occupées par des bâtiments de catégorie 3 ou 4 ne sont pas utilisées de manière optimale au sens de la norme IFRS 13-93 (i) et, au fur et à mesure, les bâtiments existants seront remplacés par de nouvelles constructions (catégorie 1) qui devraient dégager un rendement beaucoup plus élevé.

CONCLUSIONS

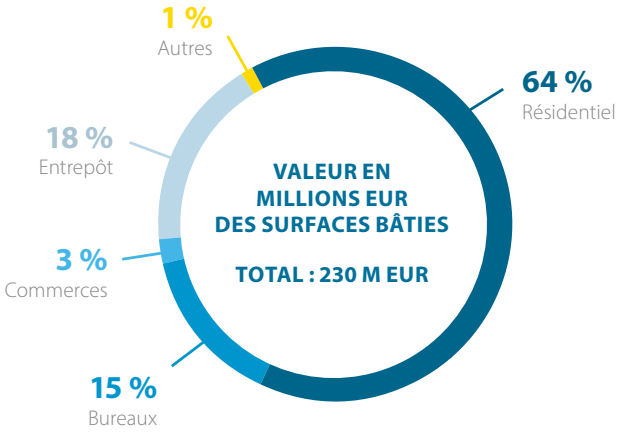
	INVENTAIRES DES SURFACES (ha)			
	Centre de Kinshasa	Kinsuka	Province	Total
TERRAINS NON BÂTIS				
Terrains non bâtis au centre de Kinshasa	9,1	-	-	**9,1**
Terrains non constructibles au centre de Kinshasa	12,5	-	-	**12,5**
Terrains non bâtis à Kinsuka	-	83,4	-	**83,4**
Terrains non bâtis en province	-	-	305,9	**305,9**
TOTAL TERRAINS NON BÂTIS (NETS DES SURFACES DE ROUTES)	**21,6**	**83,4**	**305,9**	**410,9**
Surfaces routes et voiries	3,7	0,6	-	4,3
TERRAINS BÂTIS				
Terrains avec constructions neuves ou totalement rénovées (bâtis catégorie 1)	16,9	-	-	**16,9**
Terrains avec constructions anciennes en bon état (bâtis catégorie 2)	4,1	-	-	**4,1**
Terrains avec constructions à rénover (bâtis catégorie 3)	10,5	0,1	-	**10,6**
Terrains avec constructions en mauvais états (bâtis catégorie 4)	3,6	2,5	-	**6,1**
TOTAL TERRAINS BÂTIS	**35,1**	**2,7**	**0,0**	**37,8**
TOTAL GÉNÉRAL	**60,4**	**86,7**	**305,9**	**453,0**

CONCLUSIONS

	JUSTE VALEUR (M EUR)					
	Loyer (M EUR)	Rende-ment	Valuer de rende-ment (M EUR)	valeur terrain (€/m²)	Valeur équivalent terrain (M EUR)	Valeur total (M EUR)
TERRAINS NON BÂTIS						
Terrains non bâtis au centre de Kinshasa	-	-	-	650,0	65,1	**65,1**
Terrains non constructibles au centre de Kinshasa	-	-	-	-	1,6	**1,6**
Terrains non bâtis à Kinsuka	-	-	-	35,0	29,2	**29,2**
Terrains non bâtis en province	-	-	-	-	1,2	**1,2**
Total terrains non bâtis (nets des surfaces de routes)	**-**	**-**	**-**	**-**	**97,1**	**97,1**
Surfaces routes et voiries	-	-	-	-	-	-
TERRAINS BÂTIS						
Terrains avec constructions neuves ou totalement rénovées (bâtis catégorie 1)	14,2	12 %	118,0	NA	-	**118,0**
Terrains avec constructions anciennes en bon état (bâtis catégorie 2)	2,3	12 %	19,2	NA	-	**19,2**
Terrains avec constructions à rénover (bâtis catégorie 3)	2,3	NA	-	-	68,4	**68,4**
Terrains avec constructions en mauvais états (bâtis catégorie 4)	1,0	NA	-	-	24,0	**24,0**
TOTAL TERRAINS BÂTIS	**19,7**	**-**	**137,1**	**-**	**92,5**	**229,6**
TOTAL GÉNÉRAL	**-**	**-**	**-**	**-**	**189,6**	**326,7**

Sous ces hypothèses inchangées par rapport à 2018, la juste valeur brute des immeubles de placement est à la date du 31 décembre 2019 de 327 M EUR (soit 249 M EUR après déduction des impôts différés). Les principales variations vis-à-vis de l'année précédente sont une diminution des terrains à Kinsuka suite à la cession évoquée plus haut, l'augmentation de la valeur des terrains bâtis suite aux investissements de l'exercice et une hausse des terrains construits de catégories 1 et 2 pour tenir compte des loyers de 2020.

Ces valeurs doivent s'apprécier par rapport à une valeur nette comptable de 105 M EUR (soit 94 M EUR après déduction des impôts différés) (voir note 17).



Il apparaît notamment de ce tableau que 44 % des surfaces bâties en centre-ville, soit les catégories 3 et 4, ne génèrent que 17 % des revenus locatifs. Ces surfaces sont donc actuellement exploitées de manière non-optimale et constituent au même titre que les terrains non bâtis une réserve foncière stratégique pour le Groupe.

Une autre manière de segmenter les zones bâties des immeubles de placement est en fonction de leur usage :

SENSIBILITÉ

L'estimation de la juste valeur, estimée plus haut à 327 M EUR, varie comme suit en fonction des deux principaux paramètres : le taux de rendement exigé la valeur du m² au centre-ville de Kinshasa, ce dernier facteur étant le plus significatif.

VALEUR ESTIMATIVE (EN M €)

Taux de rendement	Valeur du m² de terrain en centre-ville		
	€ 450	€ 650	€ 850
10 %	300	354	408
12 %	278	327	381
14 %	253	307	361

8. Immobilisations incorporelles

Il s'agit de logiciels comptables et de gestion acquis en 2012 et 2015 et amortis partiellement.

9. Participations dans les entreprises associées

La quote-part du Groupe dans les pertes de CONGOTEX n'est plus comptabilisée depuis 2006, vu que cette société est en liquidation et vu l'absence d'engagements du Groupe au-delà de son investissement. Le montant de la quote-part du Groupe dans les pertes de CONGOTEX non comptabilisé au 31 décembre 2019 s'élève à 3.000 k EUR. CONGOTEX est en liquidation depuis août 2007.

10. Autres actifs financiers non-courants

(en milliers d'euros)	Actions	Prêts	Total
Au 31 décembre 2016			
Valeur brute	813	957	**1.770**
Pertes de valeur cumulées	(813)	(727)	**(1.540)**
Valeur nette comptable	**-**	**230**	**230**
MOUVEMENTS 2017			
Divers	-	(183)	**(183)**
Au 31 décembre 2017			
Valeur brute	813	774	**1.587**
Pertes de valeur cumulées	(813)	(727)	**(1.540)**
Valeur nette comptable	**-**	**47**	**47**
MOUVEMENTS 2018			
Nouveaux investissements	170	-	**170**
Divers	-	-	**-**
Au 31 décembre 2018			
Valeur brute	983	774	**1.757**
Pertes de valeur cumulées	(813)	(727)	**(1.540)**
Valeur nette comptable	**170**	**47**	**217**
MOUVEMENTS 2019			
Nouveaux investissements	71	54	**125**
Perte de valeur	(38)	-	**(38)**
Au 31 décembre 2019			
Valeur brute	1.054	828	**1.882**
Pertes de valeur cumulées	(851)	(727)	(1.578)
Valeur nette comptable	**203**	**101**	**304**

- La valeur nette des actions (203 k EUR) correspond à la partie libérée de l'investissement dans le fonds Partech Africa
- Les prêts intègrent un montant de 727 k EUR prêté à CONGOTEX au moment de sa mise en liquidation. Ce montant est entièrement réduit de valeur. Le prêt subsistant au 31 décembre 2019 est constitué de dépôts et cautionnements versés.
- La juste valeur des autres actifs financiers non-courants au 31 décembre 2019, au 31 décembre 2018 et au 31 décembre 2017 avoisine leur valeur nette comptable à ces dates.

11. Autres actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation

	Actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation	Actifs d'impôt différé	Dette envers les bailleurs à plus de 12 mois	Dette envers les bailleurs à 12 mois ou moins
AU BILAN				
Au 1er janvier 2019	184	-	128	56
Amortissement	(50)	-	-	-
Paiement du loyer effectif	-	-	(53)	-
Facteur d'actualisation	-	-	5	-
Impôt différé sur la différence avec le loyer effectif	-	1	-	-
Au 31 décembre 2019	134	1	79	56
AU COMPTE DE RÉSULTAT				
1er semestre 2019				
Amortissement	(50)	-	-	-
Annulation du loyer effectif	53	-	-	-
Charge financière	(5)	-	-	-
Impôt différé sur la différence avec le loyer effectif	1	-	-	-
Impact sur le résultat de la période	(1)	-	-	-

12. Actifs courants

(en milliers d'euros)	2017	2018	2019
STOCKS			
Pièces de rechange - Valeur brute	2.931	2.985	**2.695**
Pièces de rechange - Perte de valeur	(142)	(172)	**(198)**
Produits finis - Valeur brute	2.162	2.306	**2.054**
Produits finis - Perte de valeur	(226)	(226)	**-**
Autres stocks - Valeur brute	44	55	**82**
Valeur nette	4.769	4.948	**4.633**
Valeur nette	**4.905**	**4.769**	**4.948**
CLIENTS			
Clients - Valeur brute	1.649	1.345	**1.731**
Clients - Perte de valeur	(741)	(949)	**(669)**
Valeur nette	**908**	**396**	**1.062**
ACTIFS D'IMPÔTS	**919**	**807**	**1.044**
AUTRES DÉBITEURS			
Autres débiteurs - Valeur brute	687	476	**430**
Autres débiteurs - Perte de valeur	(126)	(180)	**(180)**
Valeur nette	**561**	**296**	**250**
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE			
Argent en caisse	-	-	**-**
Soldes bancaires	3.674	5.564	**5.179**
Comptes à court terme	-	-	**3.588**
Valeur nette	**3.674**	**5.564**	**8.767**
AUTRES ACTIFS COURANTS			
Charges à reporter	74	87	**18**
Produits acquis	224	198	**221**
Valeur nette	**298**	**285**	**239**

- Les stocks de pièces de rechange se retrouvent tant chez CARRIGRES que chez UTEXAFRICA. Les stocks de produits finis et d'encours ne concernent CARRIGRES.
- Les créances clients se répartissent comme suit en fonction de leur âge :

(en milliers d'euros)	Valeur brute	Perte de valeur	Valeur nette
0 - 60 jours	450	-	450
60 - 120 jours	85	-	85
> 120 jours	1.195	(669)	526
TOTAL	**1.731**	**(669)**	**1.062**

(en milliers d'euros)	Créances Clients	Chiffre d'affaires	% Clients sur chiffre d'affaires
Au 31 décembre 2016, valeur brute	**1.332**		
Pertes de valeur	(770)		
Valeure Nette	**562**	**18.392**	**3,1 %**
Augmentation des provisions	(18)		
Diminution des provisions	47		
Au 31 décembre 2017, valeur brute	**1.649**		
Pertes de valeur	(741)		
Valeure Nette	**908**	**18.208**	**5,0 %**
Augmentation des provisions	(223)		
Diminution des provisions	14		
Au 31 décembre 2018, valeur brute	**1.345**		
Pertes de valeur	(949)		
Valeure Nette	**396**	**18.869**	**2,1 %**
Augmentation des provisions	(11)		
Diminution des provisions	291		
Au 31 décembre 2019, valeur brute	1.731		
Pertes de valeur	(669)		
Valeure Nette	**1.062**	**21.924**	**4,8 %**

(en milliers d'euros)	2017	2018	2019
Clients et autres débiteurs	908	396	**1.062**
Clients - Valeur brute	1.649	1.345	**1.731**
Clients - Perte de valeur	(741)	(949)	**(669)**
Valeur nette	**908**	**396**	**1.062**

- En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduit à une comptabilisation plus rapide des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues appliqué selon IAS 39. Etant donné, d'une part la qualité des locataires et d'autre part le faible risque de crédit associé aux créances commerciales (établi sur base de l'analyse des pertes de crédits historiques). Le modèle des pertes de crédits attendues selon IFRS 9 n'a pas d'impact matériel pour le Groupe Texaf.
- La valeur nette des créances clients est très faible par rapport au chiffre d'affaires (5 %) parce que, dans l'immobilier, les locataires paient à l'avance et que, dans la carrière, beaucoup de clients paient à l'enlèvement. En outre, le Groupe a au passif des loyers payés d'avance à hauteur de 2.349 k EUR sur des clients. La valeur nette des clients contient 526 k EUR de créances supérieures à 120 jours, dont une partie est couverte soit par des garanties locatives, soit par des dettes correspondantes.
- Comme le Groupe connait personnellement chacun de ses clients, qu'ils ne sont qu'environ 200 et qu'ils ont des tailles et des caractéristiques très différentes, il n'est ni pertinent ni significatif de faire une analyse statistique des défauts de paiement pour déterminer des paramètres de provisionnement des créances en retard de plus de 120 jours. Le Groupe examine chacune de ses créances individuellement avec le débiteur pour déterminer le risque et son provisionnement éventuel.
- Les actifs d'impôts comprennent des créances de TVA à hauteur d'une valeur de 1.142 k EUR.
- La juste valeur des clients, autres débiteurs et autres actifs courants au 31 décembre 2019, au 31 décembre 2018 et au 31 décembre 2017 avoisine leur valeur nette comptable à ces dates.
- Les pertes de valeur sont enregistrées sous la ligne "perte de valeur" en compte de résultats. Depuis 2016, les loyers dus par des débiteurs systématiquement impécunieux ne sont comptabilisés qu'à leur encaissement effectif et ne génèrent donc plus de pertes de valeur.

13. Capital social

ACTIONS ORDINAIRES EN CIRCULATION	
Mouvements de l'exercice 2017	-
Nombre d'actions au 31 décembre 2017	3.543.700
Mouvements de l'exercice 2018	-
Nombre d'actions au 31 décembre 2018	3.543.700
Mouvements de l'exercice 2019	-
Nombre d'actions au 31 décembre 2019	3.543.700

Les actions sont émises sans désignation de valeur nominale.

Aucun mouvement n'a été enregistré en 2017 en 2018 et en 2019.

14. Emprunts bancaires et autres dettes

(en milliers d'euros)	2017	2018	2019	Variations monétaires	Variations non monétaires
NON COURANTS					
Garanties et cautions reçues	3.572	4.368	**4.189**	(179)	0
Dette envers les bailleurs à plus de 12 mois	-	-	**79**	79	
Emprunts bancaires	6.588	4.268	**1.966**	(2.302)	0
	10.160	**8.636**	**6.235**	**(2.401)**	**0**
COURANTS					
Emprunts bancaires	2.239	3.009	**2.299**	(710)	0
TOTAL DES EMPRUNTS ET AUTRES DETTES FINANCIÈRES	**12.399**	**11.645**	**8.533**	**(3.112)**	**0**
SUIVANT ÉCHÉANCIER					
A moins d'un an	2.239	3.009	**2.299**	(710)	0
Entre 1 et 5 ans	10.160	8.636	**6.235**	(2.401)	0
	12.399	**11.645**	**8.533**	**(3.112)**	**0**
SUIVANT DEVISE					
Euro	12.399	11.645	**8.533**	(3.112)	0

- En 2012, TEXAF a conclu un emprunt de 1.870 k EUR auprès d'une banque belge au taux de 4,30 % remboursable en 16 trimestrialités à partir d'août 2013. Cet emprunt a été totalement remboursé courant 2017.
- En 2014, UTEXAFRICA a contracté un emprunt de 1.400 k EUR auprès d'une banque congolaise à 8,96 % remboursable en 57 mensualités à partir de juin 2015.
- En 2014, UTEXAFRICA a conclu un emprunt de 1.500 k EUR auprès d'une banque congolaise à 9,5 % remboursé intégralement en 2016.
- Fin 2014, UTEXAFRICA a conclu un emprunt de 2.500k EUR auprès d'une banque congolaise à 8,6 % remboursable en 50 mensualités à partir de janvier 2016.
- Fin 2015, IMMOTEX a conclu un emprunt de 2.940 k EUR auprès d'une banque congolaise au taux de 8,50 % remboursable en 54 mensualités à partir d'octobre 2016.
- En 2016, IMMOTEX a conclu un emprunt de 2.600 k EUR auprès d'une banque congolaise au taux de 7 % remboursable en 48 mensualités à partir d'octobre 2016.
- En 2016, UTEXAFRICA a conclu un emprunt de 2.500 k EUR auprès d'une banque congolaise au taux de 7 % remboursable en 48 mensualités à partir de décembre 2017.
- En 2018, UTEXAFRICA a conclu un emprunt de 2.500 k EUR auprès d'une banque congolaise au taux de 8,50 % remboursable en 60 mensualités à partir d'août 2019. Cet emprunt n'a été utilisé qu'à concurrence de 1.000 k EUR.
- Les garanties et cautions reçues concernent les garanties locatives déposées par les clients et les cautions pour bonne fin retenues sur les factures des entrepreneurs de construction,
- La juste valeur des garanties reçues ne peut être déterminée avec précision vu que les contrats sont établis à durée indéterminée. La juste valeur des emprunts bancaires courants et non courants avoisine leur valeur comptable, l'impact de l'actualisation étant négligeable.

15. Dette financière nette

La dette financière nette est la différence entre les dettes qui portent intérêt et les placements de trésorerie.

(en milliers d'euros)	Note	2017	2018	2019
Dette bancaire	14	8.827	7.277	**4.265**
Dette à l'égard d'Imbakin	34	409	399	**379**
Placements de trésorerie	10	(3.674)	(5.564)	**(8.767)**
Dette financière nette		**5.562**	**2.112**	**(4.123)**

16. Provisions pour autres passifs

En République Démocratique du Congo, les employés bénéficient, lors de leur départ à la retraite, d'une indemnité calculée sur le nombre d'années de service et sur le niveau de rémunération, comme lors d'un licenciement.

La provision pour cette indemnité est calculée suivant la méthode des unités de crédit projetées. Le calcul est fait en USD même si l'indemnité sera payée en francs congolais (CDF) ; en effet, d'une part, il n'existe pas de taux d'intérêt à long terme en CDF et d'autre part, le Groupe tient à maintenir le pouvoir d'achat en USD de ses employés même face à une dévaluation du CDF. Le taux d'actualisation utilisé est dès lors le taux à 30 ans des obligations d'Etat américaines (2,34 %) et le taux d'augmentation des salaires (2,98 %) correspond à la moyenne historique du Groupe en USD (Ce dernier taux remplace le taux d'inflation à long terme en USD et le taux de croissance réel utilisés antérieurement). En 2017, à la suite de l'avis d'un consultant externe, la table de mortalité a été changée. Auparavant, la table de mortalité pour la République Démocratique du Congo publiée par l'Organisation Mondiale de la Santé était utilisée ; dorénavant, c'est la table de Conférence Interafricaine pour les Marchés d'Assurance (www.cima-afrique.org), dont l'usage est obligatoire pour les compagnies d'assurance dans les pays francophones d'Afrique de l'Ouest, qui est utilisée.

Cette provision n'est pas financée par un portefeuille de placements.

La sensibilité de cette provision de 1.012 k EUR aux hypothèses actuarielles est donnée dans le tableau ci-dessous :

TAUX D'ACTUALISATION EN USD	TAUX NOMINAL D'AUGMENTATION DES SALAIRES EN USD			
	2 %	3 %	4 %	5 %
2 %	947	1.056	1.186	1.343
3 %	856	946	1.053	1.182
4 %	779	855	945	1.051
5 %	714	780	855	944

17. Impôts différés

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et passifs d'impôts exigibles et que les actifs et passifs d'impôts différés concernent des impôts sur le résultat prélevé par la même autorité fiscale. Aucune compensation entre entités juridiques distinctes n'est appliquée. Le tableau ci-dessous indique les montants après compensation, le cas échéant.

(en milliers d'euros)	2016	2017	2018	2019
Passifs d'impôts différés recouvrables à plus de 12 mois	21.756	19.810	13.999	12.805
Actifs d'impôts différés portés au passif recouvrables à moins de 12 mois	-	-	-	-
	21.756	**19.810**	**13.999**	**12.805**

La variation brute des impôts différés est exposée ci-après :

(en milliers d'euros)	2018	2019
Au 31 décembre 2017	**19.810**	**19.810**
Impôts différés sur mouvements actuariels transférés dans les fonds propres	-	-
Autres impôts imputés au compte de résultat sous la rubrique 'Impôts différés'	(5.811)	(5.811)
Au 31 décembre 2018	**13.999**	**13.999**
Impôts différés sur mouvements actuariels transférés dans les fonds propres	-	(9)
Impôts différés sur les mouvements des réserves de réévaluation	-	(9)
Autres impôts imputés au compte de résultat sous la rubrique 'Impôts différés'	-	(1.176)
Au 31 décembre 2019	**-**	**12.805**

La variation des actifs et passifs d'impôts différés durant l'exercice, hors compensation à l'intérieur d'une même juridiction fiscale, est détaillée ci-après :

PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	Réévaluation (nette) des terrains et immeubles	Réserves non distribuées et autres réserves non taxées	Autres	Total
Au 31 décembre 2017	**18.441**	**1.427**	**302**	**20.170**
Transfert d'une rubrique à l'autre	163	-	(262)	(99)
Débité (crédité)au compte de résultat 2018	(6.536)	741	(40)	(5.835)
Au 31 décembre 2018	**12.068**	**2.168**	**0**	**14.236**
Transfert d'une rubrique à l'autre	-	-	-	0
Débité (crédité) au compte de résultat 2019	(928)	(190)	-	(1.118)
Au 31 décembre 2019	**11.140**	**1.978**	**0**	**13.118**

ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS :	Pertes fiscales	Avantages postérieurs à l'emploi	Autres	Total
Au 31 décembre 2017	**-**	**(261)**	**(99)**	**(360)**
Transfert d'une rubrique à l'autre	-	-	99	**99**
Crédité au compte de résultat 2018		24	-	**24**
Au 31 décembre 2018	**-**	**(237)**	**0**	**(237)**
Comptabilisé en autres éléments du résultat global	-	(9)	(9)	**(18)**
Crédité au compte de résultat 2019	-	(57)	(1)	**(58)**
Au 31 décembre 2019	**-**	**(303)**	**(10)**	**(313)**

Les passifs d'impôts différés comprennent pour l'essentiel (11.140 k EUR) une provision pour la taxation d'une éventuelle plus-value future sur les actifs immobiliers du Groupe en R.D.C., en cas de cession. La valeur fiscale est fixée en francs congolais (CDF) mais est réévaluée chaque année d'un coefficient fixé par le Ministre des Finances pour tenir compte de l'inflation. En 2017, cette provision a été diminuée d'une part de 1.176 k EUR à la suite de l'amortissement exceptionnel du gisement de grès et d'autre part de 1.000 k EUR pour s'ajuster sur la valeur fiscale en francs congolais réévaluée. En 2018, cette provision a été diminuée d'une part de 4.139 k EUR pour s'ajuster sur la valeur fiscale en francs congolais réévaluée et d'autre part de 2.397 k EUR pour refléter la diminution du taux d'impôt sur les bénéfices en R.D.C. de 35 à 30 %. En 2019, cette provision a été diminuée de 928 k EUR pour s'ajuster sur la valeur fiscale en francs congolais réévaluée. Cette provision pourrait augmenter à l'avenir s'il y avait uneévolution divergente entre le cours de change EUR/CDF le coefficient de réévaluation fiscale.

Pour le reste (1.978 k EUR), les passifs d'impôts différés comprennent une provision pour la taxation future en Belgique des reprises de réduction de valeur que Texaf s.a. sera amenée à faire sur la créance historique qu'elle détient sur Utexafrica. Jusqu'au 31 décembre 2017, cette provision était présentée après déduction d'un actif d'impôt de Texaf ; ce dernier a été extourné au premier semestre 2018.

Le Groupe ne comptabilise pas d'impôts différés passifs sur les bénéfices non distribués par les filiales pour la partie des bénéfices qu'il a décidé de ne pas distribuer dans un avenir prévisible (3.180 k EUR de latence fiscale passive au 31 décembre 2019). De même le Groupe ne comptabilise pas d'impôts différés passifs sur les réserves immunisées car le Groupe ne prévoit pas de distribuer ces réserves dans un avenir prévisible (1.866 k EUR au 31 décembre 2019).

Par ailleurs, les actifs d'impôts différés non reconnus au bilan s'élèvent à 146 k EUR. Ces actifs d'impôts proviennent de pertes reportées en R.D.C. Il n'y a plus de limite dans le temps pour leur imputation. Leur probabilité de réalisation est jugée aléatoire.

18. Fournisseurs et autres créditeurs courants

(en milliers d'euros)	2017	2018	2019
Fournisseurs	1.475	1.311	**1.975**
TVA et autres impôts à payer	1.100	1.707	**4.260**
Salaires, charges sociales et assimilées	151	13	**23**
Autres créanciers	571	620	**426**
	3.297	**3.651**	**6.685**

19. Instruments financiers

En 2018, le Groupe a adopté l'IFRS 9 "Financial Instruments" (tel que modifié en juillet 2014) et les amendements substantiels des autres IFRS qui y sont relatifs, et ce en avance de leurs dates d'entrée en vigueur. IFRS) introduit de nouvelles exigences pour 1) la classification et la mesure des actifs financiers et des dettes financières, 2) la réduction de valeur des actifs financiers et 3) la comptabilisation des couvertures générales. Ces nouvelles exigences ainsi que leur impact sur les états financiers consolidés du Groupe sont décrits ci-dessous.

Le Groupe a appliqué l'IFRS 9 en avance avec les dispositions transitoires prévues par IFRS 9. La date de mise en application initiale, c-à-d la date à laquelle le Groupe a évalué ses actifs financiers et ses dettes financières existantes au regard des exigences de l'IFRS 9, est le 1er janvier 2018. En conséquence, le Groupe a appliqué les exigences d'IFRS 9 aux instruments qui n'ont pas été sortis des comptes au 1er janvier 2018 et ne les a pas appliquées à ceux qui avaient déjà été sortis des comptes au 1er janvier 2018. Les montants comparables liés à ces instruments qui n'ont pas été sortis des comptes au 1er janvier 2018 n'ont pas été reformulés.

Le management du Groupe a revu et évalué les actifs financiers et les dettes financières existantes au 1er janvier 2018 sur la base des faits et des circonstances qui existaient à cette date et ont conclu que l'application initiale de l'IFRS 9 avait les impacts suivants sur lesdits actifs et dettes en ce qui concerne tant leur classification que leur mesure.

- Les actifs financiers classés dans la catégorie "Prêts et créances" sous IAS 39, tels que les créances à long terme, les créances commerciales, les disponibilités et les placements de trésorerie sont classés et mesurés au coût amorti sous IFRS 9.
- Les actifs financiers, tel les participations non cotées, classés dans la catégorie "Actifs destinés à la vente", tels les autres actifs financiers (actions) sous IAS 39 sont désignées comme étant à leur juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global.

En ce qui concerne les réductions de valeur des actifs financiers, IFRS 9 requiert d'utiliser un modèle de pertes de crédit attendues par opposition à un modèle de pertes de crédit réalisées sous IAS 39. Le périmètre des instruments financiers sujets à réduction de valeur a été modifié par IFRS 9; en particulier, le Groupe évalue les réductions de valeur sur les garanties émises en conformité avec le modèle des pertes de crédit attendues (plutôt que la "conséquence la plus probable" sous IAS 37). Les pertes de crédit attendues au 1er janvier 2018 étaient de 741 k EUR, identiques à ce qu'elles étaient sous IAS 39; elles concernaient toutes des créances commerciales.

La classification et la mesure des dettes financières du Groupe n'ont pas été modifiées par les exigences d'IFRS 9.

INSTRUMENTS FINANCIERS	Désigné à la juste valeur par le biais des autres éléments de résultat global	Actifs ou passifs financiers mesurés à leurs coûts amortis	Juste valeur	Qualification des justes valeurs	Catégorie
ACTIFS FINANCIERS					
Participations en actions	203		203	Niveau 2	Actifs financiers à la juste valeur par le biais des autres éléments de résultat global
Instruments financiers dérivés sur devises					Couverture de cash-flows
Instruments financiers dérivés sur les autres éléments					Couverture de cash-flows
Prêts aux sociétés affiliées					Actifs financiers au coût amorti
Dépôts et cautionnements		101	101	Niveau 2	Actifs financiers au coût amorti
Placements à terme					Actifs financiers au coût amorti
Autres créances au coût amorti		1.533	1.533	Niveau 2	Actifs financiers au coût amorti
Autres actifs financiers					
Créances commerciales non courantes					Actifs financiers au coût amorti
Créances commerciales courantes		1.062	1.062	Niveau 2	Actifs financiers au coût amorti
Trésorerie et équivalents de trésorerie		8.767	8.767	Niveau 2	Actifs financiers au coût amorti
TOTAL	**203**	**11.462**	**11.665**		
PASSIFS FINANCIERS					
Emprunts bancaires		4.265	4.265	Niveau 2	Dettes financières au coût amorti
Dépassements bancaires					Dettes financières au coût amorti
Dettes de location financement		136	136		Dettes financières au coût amorti
Autres dettes financières		13.539	13.539	Niveau 2	Dettes financières au coût amorti
Autres passifs financiers					
Instruments financiers dérivés sur devises					Couverture de cash-flows
Instruments financiers dérivés sur les autres éléments					Couverture de cash-flows
Dettes commerciales		1.975	1.975	Niveau 2	Dettes financières au coût amorti
Dettes vis-à-vis des parties liées					Dettes financières au coût amorti
TOTAL		**19.914**	**19.914**		

Les instruments financiers qui sont évalués, après la comptabilisation initiale, à la juste valeur au bilan, peuvent être présentés selon 3 niveaux (1 à 3) correspondant chacun à leur degré d'observabilité, soit :

Les évaluations de la juste valeur de niveau 1 sont celles qui sont établies d'après des prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques.

Les évaluations de la juste valeur de niveau 2 sont celles qui sont établies d'après des données autres que les prix cotés visés au niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif concerné, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix).

Les évaluations de la juste valeur de niveau 3 sont celles qui sont établies d'après des techniques d'évaluation qui comprennent des données relatives à l'actif ou au passif qui ne sont pas basées sur des données observables de marché (données non observables).

Niveau 1 : Actuellement, Texaf ne détient pas d'instruments financiers qui correspondraient à la définition de niveau 1.

Niveau 2 : Tout autre actifs et passifs financiers détenus par Texaf sont de niveau 2.

Niveau 3 : Actuellement, Texaf ne détient pas d'instruments financiers qui correspondraient à la définition de niveau 3.

20. Revenus des activités ordinaires

(en milliers d'euros)	2017	2018	2019
Ventes de biens	1.573	1.601	**2.458**
Produits locatifs	16.635	17.268	**19.233**
	18.208	**18.869**	**21.691**

20.1. CARRIÈRE

- Les ventes de biens concernent le chiffre d'affaires de CARRIGRES.
- CARRIGRES a un client qui représente plus de 10 % de son tonnage vendu ; les 5 plus grands clients représentent 54 % des livraisons et les 10 plus grands 64 %.

PROPORTION DES BAUX EN VALEUR (AU 31-12-2019)	
Clause diplomatique (1 mois de préavis en cas de rupture des relations diplomatiques)	30,7 %
Durée indéterminée (3 mois de préavis)	43,4 %
Durée indéterminée (6 mois de préavis)	17,3 %
Durée déterminée sans clause diplomatique (1 à 5 ans)	8,6 %

20.2. IMMOBILIER

- Les loyers proviennent de la location d'immeubles résidentiels, bureaux et entrepôts à Kinshasa.
- Les baux sont pour la plupart établis pour une durée indéterminée avec un préavis de trois mois pour les baux résidentiels et de six mois pour les baux professionnels. Par ailleurs, de nombreux clients bénéficient d'une clause diplomatique qui leur permet de quitter les lieux sans pénalité avec un préavis d'un mois si leur pays ou leur organisme international ferme leur mission en R.D.C. Quelques contrats sont à durée déterminée avec des durées restant à courir entre 1 et 5 ans.
- Aucun client ne représente 10 % ou plus du chiffre d'affaires sectoriel; les 5 plus grands clients contribuent pour 35 % au chiffre d'affaires et les 10 plus grands pour 45 %.
- La valeur locative annuelle des biens loués est de 20,1 M EUR, supérieure au chiffre d'affaires 2019 parce que six villas Bois Nobles n'ont été disponibles qu'en cours d'année.

21. Frais de personnel

Les charges de personnel intègrent en 2017 200 k EUR de frais de restructuration chez CARRIGRES (cfr note 25) qui couvrent les indemnités de départ des personnes amenées à quitter l'entreprise de commun accord.

(en milliers d'euros)	2017	2018	2019
Traitements, salaires et avantages sociaux	3.495	3.088	**3.599**
Frais portés à l'actif	(129)	(294)	**(387)**
Charges de retraites (régime à prestations définies)	64	45	**194**
	3.430	**2.839**	**3.405**

22. Dotation aux amortissements

La dotation aux amortissements porte sur les immobilisations incorporelles (6 k EUR), les immobilisations corporelles (518 k EUR) et les immeubles de placement (2.805 k EUR) (cfr notes 6 et 7).

23. Pertes de valeur

ACTIFS NON FINANCIERS

En 2017, les pertes de valeur consistaient essentiellement en un amortissement exceptionnel sur le gisement de CARRIGRES (cfr note 6) à hauteur de 3.360 k EUR (cfr note 25), si bien que la valeur du gisement a évolué comme suit :

Valeur au 31 décembre 2016	9.432 k EUR
Amortissement en fonction de la production	(56) k EUR
Amortissement exceptionnel	(3.360) k EUR
Valeur au 31 décembre 2017	6.016 k EUR
Amortissement en fonction de la production	(69) k EUR
Valeur au 31 décembre 2018	5.947 k EUR
Amortissement en fonction de la production	(84) k EUR
Valeur au 31 décembre 2019	5.863 k EUR

Des réductions de valeur, nettes de reprises, sur stocks ont été enregistrées à hauteur de 21 k EUR en 2018 et de 26 k EUR en 2019.

ACTIFS FINANCIERS

En 2018, une réduction de valeur a été appliquée sur la créance à charge d'i-Finance à hauteur de 48 k EUR.

Des réductions de valeurs, nettes de reprises, sur créances commerciales ont également été enregistrées à hauteur de 186 k EUR

Par ailleurs, une reprise de réduction sur autre créance a été enregistrée à l'occasion du paiement de l'expropriation d'un terrain chez UTEXAFRICA à hauteur de 870 k EUR.

En 2019, des reprises de réduction de valeur sur créances commerciales, nettes de nouvelles dotations, ont été actées pour 47 k EUR.

24. Autres charges opérationnelles

(en milliers d'euros)	2017	2018	2019
Charges locatives	65	69	**15**
Entretiens et réparations (sous traités)	652	668	**839**
Carburants et lubrifiants	19	22	**46**
Eau	172	179	**214**
Elecricité	606	650	**812**
Fournitures de bureau	53	52	**52**
Frais de communication	89	89	**73**
Honoraires et rétributions de tiers	1.461	1.610	**1.910**
Couts de tansports (refacturés)	76	28	**90**
Assurances	70	53	**64**
Frais de voyage	163	147	**171**
Frais de publicité et représentation	168	200	**329**
Administrateurs	310	632	**738**
Impôts et taxes	1.134	1.134	**1.307**
Divers	354	398	**171**
	5.392	**5.931**	**6.830**

Les honoraires comprennent, pour 56 % des frais juridiques et de gardiennage, indispensables pour la sécurisation des biens du Groupe.

Les impôts et taxes comprennent, à concurrence de 865 kEUR en 2018, l'impôt congolais sur les revenus locatifs de TEXAF s.a. Cet impôt porte sur le revenu brut et non sur le bénéfice qui en résulte.

25. Autres revenus opérationnels

(en milliers d'euros)	2017	2018	2019
Restaurant - pool house	363	395	**366**
Refacturations eau, électricité, charges diverses	687	647	**736**
Divers	443	382	**428**
	1.493	**1.423**	**1.530**

Les revenus divers comprennent des revenus comme le transport de concassés, les entretiens d'équipements de climatisation, des frais d'états des lieux, des ventes de matériel déclassé...

26. Eléments opérationnels non récurrents

- Les éléments opérationnels non récurrents sont des produits ou des charges liés à l'activité opérationnelle du Groupe, mais dont la survenance est inhabituelle, c-à-d qui ne se répètent pas d'année en année. Depuis 2017, ils sont limités à 1. des gains ou pertes sur cessions d'actifs immobilisés, 2. des dotations (ou reprises de) aux réductions de valeur sur actifs immobilisés et 3. des frais liés à une restructuration majeure, une reprise ou une cession d'activité (par ex. Frais de licenciement, de fermeture d'une usine, commissions payées à des tiers pour acquérir ou céder une activité ...).

- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, les charges non récurrentes portent sur l'amortissement exceptionnel du gisement de grès (3.360 k EUR) (cfr notes 6 et 22), les charges de restructuration chez CARRIGRES (200 k EUR) (cfr note 20) et une réduction de valeur sur le prêt i-Finance (50 k EUR) (cfr note 22).

- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, les produits non récurrents portent sur le bénéfice dégagé sur la partie effectivement encaissée de l'indemnité pour expropriation chez UTEXAFRICA (1.378 k EUR, dont 870 k EUR en reprise de réduction de valeur sur autre créance et 508 k EUR en plus-value sur immobilisation corporelle) et sur la plus-value de cession dégagée par CARRIGRES sur la cession d'un bien hors-exploitation (152 k EUR).

- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, les produits non récurrents portent sur des plus-values de cession principalement par IMMOTEX pour 17 ha de son terrain à Kinsuka (5.120 k EUR) et accessoirement par TEXAF pour un bois situé en Belgique (68 k EUR) et par CARRIGRES pour un ancien équipement de production (2 k EUR).

27. Charges financières

(en milliers d'euros)	2017	2018	2019
Charges d'intérêts	703	624	**479**
Charges d'intérêts activées	(115)	(195)	**(118)**
Différences de change	595	(2)	**(67)**
Autres frais financiers	7	12	**(3)**
	1190	**438**	**291**

Les charges financières comportaient en 2017 des pertes de change pour 592 k EUR, essentiellement sur des crédits de TVA en francs congolais.

28. Charge d'impôts sur le résultat

(en milliers d'euros)	2017	2018	2019
Impôt courant	75	(1.140)	**(3.183)**
Impôts différés (Note 16)	2.255	5.811	**1.177**
	2.330	**4.671**	**(2.006)**

Les impôts courants comprenaient en 2017 une reprise de provision à hauteur de 1.065 k EUR, qui compensait totalement la charge d'impôt de l'exercice.

Les impôts différés comprenaient en 2017 une réduction de la provision pour impôts différés sur le gisement, par suite de son amortissement exceptionnel, pour 1.176 k EUR et une baisse de la provision pour impôts différés sur les immeubles pour 1.000 k EUR, pour s'ajuster sur leur valeur fiscale en francs congolais. En 2018, les impôts différés ont diminué d'une part de 4.139 k EUR pour s'ajuster sur la valeur fiscale en francs congolais réévaluée et d'autre part de 2.397 k EUR pour refléter la diminution du taux d'impôt sur les bénéfices en R.D.C. de 35 à 30 %; en sens inverse, les impôts différés belges ont été réévalués de 741 k EUR, suite notamment à l'élimination d'un actif d'impôt dont le Conseil a estimé qu'il n'a plus lieu d'être. En 2019, les impôts différés ont diminué de 1.177 k EUR, principalement (pour 928 k EUR) pour s'ajuster sur la valeur fiscale réévaluée des immeubles en francs congolais.

Le rapprochement entre le taux d'impôt applicable à la maison-mère et le taux d'impôt effectif se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	2017	2018	2019
Charge d'impôt sur base du taux d'impôt applicable à la maison-mère	**(755)**	**(2.478)**	**(3.840)**
Résultat avant impôt	2.220	8.261	**12.799**
Taux d'impôt applicable	**33,99 %**	**30,00 %**	**30,00 %**
Eléments de réconciliation	**1.500**	**585**	**604**
Impact des taux dans d'autres juridictions	(4)	(337)	**0**
Changement de taux d'impôt	0	(44)	**(2)**
Impact des intérêts notionnels déductibles	13	0	**0**
Impact des revenus non taxables	1.196	944	**781**
Impact des frais non déductibles	(515)	(65)	**(244)**
Impact des pertes fiscales utilisées	84	155	**135**
Impact des latences fiscales non reconnues lors de l'exercice	(217)	(155)	**(71)**
Impact de latences fiscales reconnues lors de l'exercice	1.000	0	**0**
Autres	(57)	87	**5**
Charge d'impôt sur base du taux d'impôt effectif	**745**	**(1.893)**	**(3.236)**
Résultat avant impôt	2.220	8.261	**12.799**
Taux d'impôt effectif	**(33,58 %)**	**22,92 %**	**25,28 %**
Ajustements aux impôts exigibles d'exercices antérieurs	1.585	974	**579**
Ajustements aux impôts différés		5.590	**651**
TOTAL DES IMPÔTS	**2.330**	**4.671**	**(2.006)**

Les revenus non taxables comprennent pour l'essentiel les revenus locatifs de TEXAF s.a. qui sont soumis à un impôt spécifique sur les revenus locatifs (voir note 24).

Les latences fiscales reconnues lors de l'exercice ont diminué de 1.000 k EUR en 2017 par suite d'un ajustement des impôts différés à la valeur fiscale réévaluée (voir note 17).

En 2018, les impôts différés ont diminué d'une part de 4.139 k EUR pour s'ajuster sur la valeur fiscale en francs congolais réévaluée et d'autre part de 2.397 k EUR pour refléter la diminution du taux d'impôt sur les bénéfices en R.D.C. de 35 à 30 %. Divers autres mouvements, dont l'extourne d'un actif d'impôt belge qui n'a plus de raison d'être, se soldent par une augmentation de 946 k EUR.

29. Résultats par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de la société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, hors actions propres rachetées par la société.

(en milliers d'euros)	2017	2018	2019
Bénéfice net revenant aux actionnaires de la société (en milliers EUR)	4.542	12.909	**10.771**
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	3.543.700	3.543.700	**3.543.700**
Résultat de base par action (EUR par action)	**1,28**	**3,64**	**3,04**

30. Dividendes par action

Le dividende net de 0,81 EUR (brut 1,15714 EUR) par action divisée proposé à l'assemblée générale du 12 mai 2020 à charge de l'exercice clos le 31 décembre 2019, représentant une distribution totale de 4.101 k EUR, n'est pas comptabilisé en dettes dans les états financiers au 31 décembre 2019, conformément aux normes IFRS.

Le dividende proposé sur l'exercice 2018 (soit un total de 3.442 k EUR) a été approuvé par l'Assemblée Générale du 14 mai 2020 et payé en 2019. Ce dividende ne fait donc plus partie des fonds propres au 31 décembre 2019.

31. Trésorerie provenant des opérations

(en milliers d'euros)	Note	2017	2018	2019
Résultat de la période		**4.550**	**12.932**	**10.792**
Ajustements				
Impôts	27	(2.330)	(4.671)	**2.006**
Amortissement des immobilisations incorporelles		19	8	**8**
Amortissement des immobilisations corporelles	7	615	505	**518**
Amortissement des actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation				**50**
Amortissement des immeubles de placement	8	2.384	2.429	**2.804**
Correction d'amortissement des immeubles de placement	8	-	22	**(22)**
Pertes sur actifs et passifs apportés		-	-	**-**
Pertes / (profits) sur cession d'actifs non-courants		-	(660)	**(2.929)**
Pertes (profits) sur les activités abandonnées		-	-	**-**
Variations nettes des provisions pour autres passifs	15	-	-	**-**
Variations nettes des obligations résultant des avantages postérieurs à l'emploi	16	63	45	**194**
Pertes de valeur sur actifs en contrepartie du compte de résultat	25	3.328	(578)	**(190)**
Charge d'intérêts	26	588	428	**342**
Produits d'intérêts		-	-	**(68)**
Quote-part dans le résultat des entreprises associées		-	-	**-**
Pertes / (profits) de change non réalisés		-	-	**-**
Variations du fonds de roulement (hors variations de périmètre et différences de conversion)				
Stocks		152	(208)	**463**
Clients et autres débiteurs		447	1.511	**(769)**
Garanties locatives reçues		190	478	**288**
Fournisseurs et autres créanciers		(787)	1.069	**724**
TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS		**9.219**	**13.310**	**14.211**

32. Litiges et passifs éventuels

- Une partie du terrain de CARRIGRES est occupée illégalement par des "squatters" qui pourraient empêcher le développement de l'exploitation de la carrière à plus long terme. La société met tout en œuvre pour faire déguerpir ces occupants illégaux. Cette partie du gisement n'est pas valorisée dans les comptes.

- IMMOTEX est engagée dans plusieurs procédures judiciaires pour protéger son terrain de Kinsuka (87 ha) contre des tentatives d'appropriation illégale de tout ou partie de celui-ci par des tiers.

- TEXAF est également engagée dans plusieurs procédures judiciaires pour faire face à des tentatives d'appropriation illégale de son terrain situé au lieu-dit "Petit Pont".

- UTEXAFRICA fait face à des tentatives d'implantation sur les terrains inondables situés entre sa concession et le Fleuve ; pour se protéger, elle a obtenu de l'Etat en 2017 un contrat de location de 25 ans sur ces surfaces.

- Le Groupe a obtenu gain de cause devant les tribunaux de Kinshasa sur tous les litiges dont question ci-avant et attend l'application des décisions de justice.

33. Engagements

- CONGOTEX a été mise en liquidation en août 2007. IMMOTEX a consenti une avance d'1 million d'USD pour faciliter la tâche du liquidateur à régler certaines dettes prioritaires dont les passifs sociaux. Cette avance est totalement provisionnée. Le Groupe TEXAF n'est pas tenu à contribuer financièrement au-delà des efforts d'actionnaire qu'il a consenti jusqu'à ce jour.
- Certains biens immobiliers de TEXAF (valeur nette comptable 1.712 k EUR) sont donnés en garantie à des banques congolaises en couverture de 5 emprunts totalisant initialement 11.940 k EUR (cfr note 13 ci-dessus).
- La société s'est engagée auprès d'un des administrateurs exécutifs d'une rémunération par un plan d'option en actions dont les modalités restent encore à définir.
- TEXAF est engagée à souscrire au fonds PARTECH AFRICA pour un montant non encore appelé de 759 k EUR au 31 décembre 2019.
- La République Démocratique du Congo est engagée vis-à-vis d'UTEXAFRICA de l'indemniser pour une expropriation pour un montant restant de 3,7 M USD.

34. Transactions avec les parties liées

S.F.A, qui est le principal actionnaire de TEXAF S.A., lui loue des bureaux et des parkings à Bruxelles pour 64 k EUR par an.

TEXAF tient la comptabilité de SFA et de Chagawirald, sociétés qui la contrôlent, en contrepartie de l'abandon d'une créance de 300 k EUR sur elle-même en 2002.

Le cabinet De Croo - Desguin, lié à M. Herman De Croo, administrateur, facture des honoraires de Conseil de 36 k EUR par an à TEXAF, S.A.

Le Groupe achète et vend régulièrement des biens et services auprès de Chanimétal (172 k EUR d'achats et 21 k EUR de ventes en 2019), une société co-contrôlée par Chanic, administrateur.

Imbakin Holding, une société contrôlée par SFA, a une créance sur TEXAF de 379 k EUR.

En 2019, CARRIGRES a vendu une bande de terrain à Mr. Albert Yuma, administrateur, pour un montant de 68 k EUR.

Les rémunérations des administrateurs ont été les suivantes en 2018 :

	Rémunération fixe (brute)	Jetons de présence (brute)	Rémunération variable (brute)	Rémunération totale (brute)
Chanic s.a. représenté par Vincent Bribosia	12.000	8.000	-	20.000
Charlotte Croonenberghs	12.000	4.000	-	16.000
Philippe Croonenberghs	17.000	10.000	41.728	68.728
Michel Gallez	0	0	-	0
Danielle Knott	17.000	8.000	-	25.000
Dominique Moorkens	12.000	11.000	-	23.000
Pascale Tytgat	17.000	7.000	-	24.000
Albert Yuma	0	0	-	0

35. Rémunérations des principaux dirigeants

Les rémunérations et autres avantages à court terme accordés aux principaux dirigeants s'élèvent à 766 k EUR en 2018 (766 k EUR en 2018)., réparties comme suit :

	Coût entreprise	Rémunérations variables	Plan de retraite	Véhicule de société	Total
CEO	340.477	120.310	Suivant législation R.D.C.	Oui	**460.787**
CFO	155.000	120.232	29.996	Oui	**305.228**

36. Rémunération du commissaire

- Emoluments afférents aux mandats de commissaire exercés auprès du Groupe en 2019 : 52 k EUR hors T.V.A.
- Emoluments afférents aux mandats de commissaires et assimilés avec des personnes avec lesquelles le commissaire est lié (en 2019) : 48 k EUR.

37. Evénements survenus après la clôture des comptes

Le début de l'année 2020 est marqué par la crise mondiale du COVID-19.

La R.D.C. apparaît, à ce jour, moins touchée que les pays occidentaux. La population congolaise est majoritairement très jeune. Le groupe a toutefois pris des mesures de protection de ses locataires et employés bien avant que des dispositions officielles ne soient annoncées. Il communique en permanence avec eux sur les mesures sanitaires et de sécurité prises.

Le 19 mars, le TEXAF DIGITAL CAMPUS ainsi que le centre culturel TEXAF BILEMBO ont été fermés au public.

Le 24 mars, la R.D.C. a fermé ses frontières aux passagers aériens, ce qui empêche tant le personnel que les clients de quitter le pays autrement que par des vols de rapatriement officiels. Le C.E.O. ainsi que la majorité des cadres du groupe sont restés à Kinshasa.

Le 6 avril, le quartier aux alentours de la concession Utexafrica a été placé en quarantaine et en confinement pour 15 jours. En conséquence, les chantiers de construction sont arrêtés et la plupart des employés du groupe ne peuvent se rendre au travail. L'approvisionnement des résidents de la concession est assuré par des commerces locataires du groupe, ou avec lesquels le groupe a conclu des accords de ravitaillement.

A l'heure de clôturer le présent rapport, la carrière Carrigrès, localisée en dehors de la zone de confinement, fonctionne normalement mais avec un effectif réduit, en respectant les bonnes pratiques de distanciation sociale.

Au 1er trimestre, cette crise n'a pas eu d'impact financier pour le groupe. A la date du présent rapport, aucun locataire n'a par ailleurs résilié son bail et les loyers sont payés normalement.

La trésorerie du groupe est de 8 M EUR et celui-ci dispose d'un crédit bancaire non utilisé de 1,5 M EUR.

Les perspectives à moyen terme dépendent principalement de la durée du confinement. En particulier, si celui-ci devait être prolongé, la date de livraison des projets Bois Nobles Phase II (33 appartements) et Petit-Pont (3.000 m2 de bureaux) s'en trouverait décalée, avec un impact négatif sur les revenus de 2021 estimé à 185 k EUR par mois de retard, mais un impact positif sur la trésorerie à court terme du fait de la suspension corrélative des dépenses d'investissement.

TEXAF fait observer que son modèle d'affaires diffère de celui des sociétés opérant en Occident, et qu'il lui permet de poursuivre la ligne tracée tant pour ce qui est de la poursuite de distribution des dividendes, que de l'espoir de pouvoir reprendre rapidement la construction des chantiers en cours, et l'études de nouveaux projets.

L'actionnaire majoritaire ainsi que d'autres actionnaires significatifs ont confirmé leur intention de réinvestir au minimum 50 % de leur dividende net en actions, du fait du maintien de la confiance qu'ils accordent dans le potentiel de croissance du groupe.

38. Structure de l'actionnariat (total des titres émis : 3.543.700 - depuis le 13 mai 2014)

- Le 13 mai 2014 TEXAF a publié les informations suivantes suite à l'augmentation de capital décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 13 mai 2014 :

Nombre d'actions en circulation	3.543.700
Nombre total de droits de vote	3.543.700
Total du capital	21.508.160,84 EUR

Détenteurs des droits de votre :		
Société Financière Africaine	2.206.760	62,27 %
Middle Way Ltd	354.370	10,00 %

Société Financière Africaine est contrôlée par Chagawirald SCS, elle-même contrôlée par Monsieur Philippe Croonenberghs.

Middle Way Ltd est détenue à 100 % par Member Investments Ltd.

Le bénéficiaire ultime de Member Investments Ltd est CCM Trust (Cayman) Ltd, un trust de la famille CHA.

- Le 23 août 2019, TEXAF a communiqué à la FSMA l'information concernant l'art. 74 de la loi OPA.

Actionnariat :	
Société Financière Africaine détient 2.215.999 titres soit	62,53 %
Middle Way Ltd détient 354.370 titres soit	10,00 %
TOTAL DES TITRES ÉMIS	**3.543.700**

- Opérations de ventes sur les titres TEXAF exécutées par des personnes initiées durant l'exercice 2019 :
  - Le 6 mars 2019, vente en bourse par S.F.A. de 5 actions pour 142 EUR
  - Le 13 août 2019, achat en bourse par S.F.A. de 430 actions pour 13.776 EUR.

RÉSUMÉ DES PRINCIPALES MÉTHODES COMPTABLES

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont exposées ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

1. Méthodes comptables du Groupe

Les comptes statutaires des entités comprises dans la consolidation sont établis selon les règles comptables locales en vigueur. Ils sont ensuite retraités si nécessaire afin de se conformer aux méthodes comptables décrites ci-dessous, lorsque de tels retraitements ont un impact significatif sur les comptes consolidés.

2. Principes de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers de TEXAF S.A., de ses filiales, ainsi que la part du Groupe dans les fonds propres et les résultats des coentreprises et des sociétés associées.

2.1. PARTICIPATIONS DANS DES FILIALES

Les filiales sont des entités contrôlées par le Groupe TEXAF. Il est question de "contrôle" quand TEXAF détient le pouvoir (>50 % droit de vote) de diriger la politique financière et opérationnelle d'une entreprise afin d'obtenir des avantages de ses activités.

Les participations dans les filiales sont consolidées à compter de la date du transfert du contrôle au Groupe et cessent d'être consolidées à partir de la date de cession du contrôle par le Groupe.

Lors de l'acquisition, les actifs et passifs d'une filiale sont évalués à leur juste valeur à cette date. Tout excédent (déficit) du coût d'acquisition par rapport à la juste valeur de l'actif net acquis est comptabilisé suivant les principes énoncés au point 3 ci-après.

Les filiales sont consolidées intégralement. Cela signifie que les états financiers individuels de la filiale sont combinés ligne par ligne à ceux de la mère du Groupe, en additionnant les éléments semblables d'actifs, de passifs, de charges et de produits. Afin que les états financiers consolidés présentent l'information financière du Groupe comme celle d'une entreprise unique, on procédera aux étapes suivantes :

- la valeur comptable de la participation de la mère dans sa filiale et la quote-part de la mère dans les capitaux propres de la filiale sont éliminées, dégageant de ce fait une contribution nette de la filiale dans les réserves consolidées du Groupe ;
- les intérêts minoritaires (à savoir les intérêts qui ne sont pas détenus par la mère, ni directement, ni indirectement par l'intermédiaire des filiales) dans le résultat net de la filiale sont identifiés et soustraits du résultat du Groupe ;
- les intérêts minoritaires dans l'actif net de la filiale sont identifiés et présentés dans le bilan consolidé séparément des passifs et capitaux propres de la mère.

Les soldes et les transactions intra-Groupe et les pertes ou profits non réalisés qui en résultent sont éliminés dans la consolidation. Si nécessaire, les règles comptables des filiales sont adaptées pour garantir l'établissement des états financiers consolidés sur bases des règles comptables uniformes.

Un investisseur détient le pouvoir sur une entité faisant l'objet d'un investissement lorsqu'il a des droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes, à savoir les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité faisant l'objet d'un investissement.

L'investisseur contrôle une entité émettrice si et seulement si tous les éléments ci-dessous sont réunis :

- il détient le pouvoir sur l'entité émettrice (voir paragraphes 10 à 14) ;
- il est exposé ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité émettrice (voir paragraphes 15 et 16) ;
- il a la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité émettrice de manière à influer sur le montant des rendements qu'il obtient (voir paragraphes 17 et 18) » (IFRS 10.7).

2.2. PARTICIPATIONS DANS DES COENTREPRISES

Les entités sur lesquelles un contrôle conjoint est exercé, c'est-à-dire les entités que le Groupe contrôle conjointement par l'intermédiaire d'un accord contractuel conclu avec une ou plusieurs autres entreprises, sont mises en équivalence.

Selon cette méthode, les participations détenues dans les coentreprises sont, au préalable, enregistrées au prix d'acquisition, puis sont ajustées afin de prendre en compte la part du Groupe dans les pertes ou profits de la société à compter de la date d'acquisition. Ces participations et la part du Groupe dans le résultat de l'exercice sont présentées dans le bilan et le compte de résultats respectivement comme des participations dans des sociétés mises en équivalence et comme une quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence.

Lorsque la part du Groupe dans les pertes des coentreprises excède la valeur nette comptable de la participation, cette dernière est ramenée à zéro. Les pertes au-delà de ce montant ne sont pas comptabilisées à l'exception du montant des engagements du Groupe envers ses coentreprises.

2.3. PARTICIPATIONS DANS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES

Les entités associées sur lesquelles TEXAF n'exerce ni contrôle, ni un contrôle conjoint, mais détient une influence significative sur les décisions financières et opérationnelles (c'est généralement le cas si la société détient entre 20 % et 50 % des droits de vote) sont comptabilisées suivant la méthode de la mise en équivalence.

Selon cette méthode, les participations détenues dans les sociétés associées sont au préalable enregistrées au prix d'acquisition, puis sont ajustées afin de prendre en compte la part du Groupe dans les pertes ou profits de la société à compter de la date d'acquisition. Ces participations et la part du Groupe dans le résultat de l'exercice sont présentées dans le bilan et le compte de résultats respectivement comme des participations dans des sociétés mises en équivalence et comme une quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence.

Lorsque la part du Groupe dans les pertes des entreprises associées excède la valeur nette comptable de la participation, cette dernière est ramenée à zéro. Les pertes au-delà de ce montant ne sont pas comptabilisées à l'exception du montant des engagements du Groupe envers ses entreprises associées.

3. Regroupement d'entreprises

3.1. GOODWILL

Le goodwill représente l'excédent du coût du regroupement d'entreprises par rapport à la quote-part acquise dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables d'une filiale, d'une société associée ou d'une coentreprise, à la date d'acquisition. Il représente donc la partie du prix payé par l'acquéreur pour les avantages économiques futurs provenant d'actifs qui ne peuvent être identifiés individuellement et comptabilisés séparément. Un goodwill est également comptabilisé pour les entreprises associées et co-entreprises.

Après sa comptabilisation initiale à l'actif, le goodwill est soumis à un test de dépréciation annuellement (test d'impairment) ou plus fréquemment si des événements ou des modifications de circonstances indiquent qu'il pourrait avoir perdu de la valeur. Pour ce faire, le goodwill est affecté aux sociétés opérationnelles, ce qui correspond aux unités génératrices de trésorerie et notamment au niveau le plus bas auquel le goodwill est suivi pour des besoins de gestion interne.

3.2. GOODWILL NÉGATIF

Le goodwill négatif représente l'excédent de la quote-part acquise dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables d'une filiale, d'une société associée ou d'une coentreprise par rapport au coût du regroupement d'entreprises, à la date d'acquisition.

Le goodwill négatif est comptabilisé immédiatement en résultat et n'est pas repris ultérieurement.

4. Conversion de devises

4.1. MONNAIE FONCTIONNELLE ET MONNAIE DE PRÉSENTATION

Les éléments inclus dans les états financiers individuels de chaque entité du Groupe (mère, filiales, entreprises associées et coentreprises) sont évalués en utilisant la devise de référence au sein de l'environnement économique dans lequel opère l'entité (monnaie fonctionnelle). Dans ce cadre, la détermination de la monnaie fonctionnelle s'effectue sur base de l'importance relative de chaque devise transactionnelle dans les rubriques du compte de résultats représentatives des activités opérationnelles de l'entité. Si ce choix ne s'impose pas de toute évidence, la direction exerce son jugement pour déterminer la monnaie fonctionnelle qui représente de manière fidèle les effets économiques des transactions, événements et conditions sous-jacents.

Les états financiers consolidés de TEXAF sont présentés en euros, monnaie fonctionnelle de la société mère, TEXAF S.A.

4.2. COMPTABILISATION DE TRANSACTIONS LIBELLÉES EN MONNAIES ÉTRANGÈRES

Lors de la comptabilisation initiale, une transaction en monnaie étrangère doit être enregistrée dans la monnaie fonctionnelle de l'entité en appliquant au montant en monnaie étrangère le cours de change au comptant à la date de transaction.

Pour des raisons pratiques, une approximation du cours du jour peut être utilisée (moyenne mensuelle) lorsqu'un nombre important de transactions ont eu lieu et que le cours de change ne varie pas de manière significative. Si une approximation est utilisée, elle est appliquée à toutes les transactions conclues dans une monnaie étrangère au cours de l'exercice. Ainsi, il y a lieu d'utiliser un cours moyen pour les transactions courantes et un cours historique pour les transactions non courantes.

4.3. PRINCIPES DE CONVERSION

Le bilan des entités étrangères (dont aucune n'utilise une devise fonctionnelle qui est celle d'une économie hyperinflationiste) est converti en euros sur base du cours de change en fin de période (cours de clôture), à l'exception des fonds propres qui sont maintenus à leur taux historique. Les écarts résultant de l'utilisation du taux historique pour les fonds propres et du cours de clôture pour le reste du bilan sont comptabilisés dans la rubrique "écarts de conversion cumulés" des capitaux propres.

Le compte de résultats est converti au cours moyen mensuel (c'est-à-dire la moyenne sur l'année des cours de chaque fin de mois pour les devises concernées). Les écarts résultant de l'utilisation du cours moyen mensuel pour le compte de résultats et du cours de clôture pour le bilan sont comptabilisés dans la rubrique "écarts de conversion cumulés" des capitaux propres.

5. Immobilisations corporelles

5.1. IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les terrains et constructions répondant à la définition d'un immeuble de placement, à savoir un terrain ou immeuble détenu pour bénéficier de loyers et/ou en vue de valoriser le capital et qui ne sont pas occupés par le Groupe, sont évalués selon la méthode du coût historique diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeurs éventuelles.

La juste valeur des immeubles de placement à la date de transition aux IFRS a été évaluée, immeuble par immeuble, sur base de la valeur de rendement exigée pour ces immeubles et de la valeur du terrain.

Concernant l'amortissement des immeubles de placement, les terrains ne sont pas amortis. Quant à la quote-part représentant la valeur de la construction, elle est amortie sur base de sa durée d'utilité pour l'entreprise, à savoir de 5 à 20 ans selon le degré de vétusté qui leur est attribué par la direction. Il faut cependant tenir compte pour chaque immeuble d'une valeur résiduelle au-delà de laquelle l'amortissement s'arrête. Il s'agit de la valeur présumée de cession de l'actif, à l'issue de sa durée d'utilité. Cette valeur résiduelle est forfaitairement estimée à un pourcentage du coût historique, soit 20 %. Par exception, certains bâtiments de COTEX et d'IMMOTEX qui sont destinés à être démolis à terme voient leur valeur résiduelle également amortie sur une durée de 4 à 10 ans, en fonction de la durée attendue de détention.

5.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

5.3. Autres terrains et immeubles
Les terrains et constructions détenus par le Groupe mais ne répondant pas à la définition d'un immeuble de placement, sont évalués selon la méthode du coût historique diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeurs éventuelles.

Les constructions sont amorties sur une durée de 5 à 20 ans selon le degré de vétusté qui leur est attribué par la direction, avec une valeur résiduelle de 20 %.

Les immobilisations corporelles en cours ne sont pas amorties.

5.4. Gisement (carrières)
Les gisements sont évalués selon la méthode du coût historique diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeurs éventuelles, et sont amortis en proportion de la production par rapport aux réserves estimées.

Le Groupe n'exploite qu'un gisement, n'a pas d'activité d'exploration de gisements supplémentaires, et n'applique en conséquence par la norme IFRS 6 relative à la comptabilisation des dépenses d'exploitation.

5.5. Autres immobilisations corporelles
Les immobilisations corporelles, sont comptabilisées à leur coût historique diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeurs éventuelles. Les amortissements sont calculés en utilisant la méthode linéaire sur base de la durée d'utilité attendue des actifs concernés et tenant compte d'une valeur résiduelle éventuelle.

L'amortissement des immobilisations corporelles, ne débute que lorsqu'ils sont prêts pour leur utilisation attendue.

Le profit ou la perte provenant de la cession ou de la mise hors service d'un actif correspond à la différence entre les produits de la vente et la valeur comptable à l'actif. Cette différence est imputée dans le compte de résultats.

Les installations, machines et outillage sont amortis selon leur durée de vie utile de 4 à 10 ans.

Les véhicules sont amortis selon leur durée de vie utile de 4 à 5 ans.

Les agencements et accessoires sont amortis selon leur durée de vie utile de 3 à 10 ans.

Les améliorations apportées à des propriétés louées et les autres immobilisations corporelles sont complètement amorties. Les acquisitions dans cette catégorie d'actifs seraient amorties selon leur durée de vie utile.

6. Contrats de location

Les loyers des contrats de location simple sont comptabilisés en charges sur base linéaire de la durée du contrat de location concerné.

7. Coûts d'emprunts

Les coûts d'emprunts directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'actifs qualifiés (actifs nécessitant une longue période de préparation avant de pouvoir être utilisés ou vendus) sont ajoutés au coût de ces actifs jusqu'au moment où ils sont prêts pour leur utilisation attendue ou leur vente. Le produit obtenu du placement temporaire des fonds spécifiques empruntés pour des actifs qualifiés vient en déduction de ces actifs.

Tous les autres coûts d'emprunts sont enregistrés dans le bénéfice net ou la perte de l'exercice au cours duquel ils sont exposés.

8. Actifs financiers

Les actifs financiers sont classés dans l'une des quatre catégories suivantes :

- Actifs financiers à la juste valeur via résultat ;
- Prêts et créances ;
- Placements détenus jusqu'à l'échéance ;
- Actifs financiers disponibles à la vente.

Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont en effet définis par catégorie.

Tous les actifs financiers reconnus sont ensuite mesurés dans leur ensemble soit au coût amorti soit à la juste valeur, en fonction de leur classification :

Les instruments de dette qui rencontrent les conditions suivantes sont mesurés au coût amorti :

- L'actif financier est détenu dans l'objectif d'en obtenir les cash-flows contractuels.
- Les termes contractuels de l'actif financier génèrent, à des dates déterminées, des cash-flows qui sont uniquement des remboursements de principal et des intérêts sur le solde restant dû.

En ce qui concerne la dépréciation de ces actifs, la méthode de la perte de crédit attendue est appliquée. Cette méthode oblige à comptabiliser à chaque clôture les pertes de crédit attendues et les variations de ces pertes attendues. Tous les actifs financiers cités ci-dessus sont soumis à une analyse de dépréciation. Pour les pertes de crédit sur des créances clients sans composante d'intérêt significative, le Groupe utilise la méthode simplifiée autorisée par IFRS 9 qui consiste à comptabiliser la perte attendue sur la durée de vie de l'actif. Comme le Groupe a un nombre limité de clients et qu'il les connait personnellement, chaque créance est examinée individuellement avec le débiteur pour déterminer le risque de non-paiement.

De plus, depuis l'exercice 2016, les loyers dus par des débiteurs systématiquement impécunieux ne sont comptabilisés qu'à leur encaissement effectif.

Les dépôts en banque sont maintenus à leur valeur nominale tant qu'il n'y a pas d'indication de difficultés de la banque.

En ce qui concerne les placements en titres de capitaux propres, et notamment dans les fonds en capital, désignés comme valorisés à la juste valeur dans les autres éléments du résultat global, le Groupe a fait le choix irrévocable, lors de la comptabilisation initiale, de désigner ces investissements comme valorisés à la juste valeur dans les autres éléments du résultat global. Ces investissements ne sont pas détenus à des fins de transaction ni ne sont une contrepartie éventuelle comptabilisée par un acquéreur dans un regroupement d'entreprises. Ils sont initialement mesurés à la juste valeur plus le coût de transaction. Ensuite, ils sont toujours mesurés à la juste valeur et les gains ou pertes latentes sont reconnus en résultat global et s'accumulent dans une réserve de réévaluation. Le bénéfice ou la perte cumulés ne sont pas reclassés en compte de résultat lors d'une cession du placement mais sont transférés aux bénéfices reportés. Les dividendes sur ces placements sont reconnus en résultat conformément à IFRS 9, sauf si les dividendes représentent clairement la récupération d'une partie du coût du placement. Les dividendes sont inclus dans les résultats financiers. Le Groupe a désigné tous ses placements en instruments de titres de capitaux propres qui ne sont pas détenus à des fins de transaction comme valorisés à la juste valeur dans les autres éléments du résultat global lors de la comptabilisation initiale.

9. Dépréciation d'actifs

Les immobilisations corporelles et les autres actifs non courants sont soumis à un test de dépréciation à chaque fois qu'un événement ou un changement de circonstance indique que la valeur recouvrable de l'actif est inférieure à sa valeur comptable. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre la juste valeur d'un actif diminuée des coûts de la vente et sa valeur d'utilité. Une perte de valeur est comptabilisée à concurrence du montant pour lequel la valeur comptable excède sa valeur recouvrable.

Pour les besoins des tests de dépréciation, les actifs sont regroupés au niveau du plus petit regroupement d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes (unités génératrices de trésorerie). Les pertes de valeur sur actifs ou passifs à long terme sont immédiatement comptabilisées en charges parmi les éléments non-récurrents. Lorsque, en raison d'un recouvrement de la juste valeur ou de la valeur d'utilité, la perte n'est plus justifiée au cours des périodes ultérieures, la perte de la valeur est reprise. La reprise d'une perte de valeur est comptabilisée immédiatement en produits parmi les éléments non récurrents. Les réductions de valeur, les reprises de réduction de valeur constituent des éléments non récurrents.

10. Stocks

Les stocks sont valorisés au plus faible du coût (matières premières) ou du prix de revient (produits en cours de fabrication et des produits finis) et de la valeur nette de réalisation. Le coût comprend les matières premières directes ; le prix de revient comprend les matières premières directes, la main-d'œuvre directe et frais généraux qui ont été encourus pour amener les stocks à l'endroit et dans l'état où ils se trouvent. La valeur de réalisation représente le prix de vente estimé, sous déduction des coûts estimés nécessaires pour rendre le produit à l'état de produit vendable, y compris les frais de marketing et de distribution. La valeur des stocks est déterminée par l'application de la méthode du prix moyen pondéré. Lorsque les circonstances qui justifiaient la dépréciation des stocks cessent d'exister, le montant de la dépréciation fait l'objet d'une reprise.

11. Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les fonds en caisse et les dépôts à vue qui ont une échéance inférieure ou égale à trois mois à partir de la date d'acquisition. Les découverts sont reclassés en dettes.

Le Groupe détient les billets rachetables, les lettres de change, les débentures et les prêts à court terme à des entreprises associées et les prêts à d'autres parties au sein d'un modèle économique dont l'objectif est de percevoir les flux de trésorerie contractuels qui correspondent uniquement à des remboursements de principal et à des versements d'intérêts sur le principal restant dû. Tous ces actifs financiers sont donc classés au coût amorti.

12. Actifs et passifs détenus en vue de la vente

En application d'IFRS 5, les actifs ou groupes d'actifs significatifs destinés à être cédés, autres que les cessions courantes, font l'objet d'une présentation sur une ligne distincte du bilan à l'actif et au passif et sont évalués au montant le plus faible entre leur valeur nette comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de cession.

Les actifs non courants présentés au bilan comme détenus pour la vente ne sont plus amortis à compter de cette présentation. Un actif sera classé en « Actif détenu en vue de la vente » seulement si la vente est hautement probable dans un horizon maximal d'un an, si l'actif est disponible en vue d'une vente immédiate dans son état actuel et si un plan de vente de l'actif a été engagé par la direction.

Une activité abandonnée est une composante de l'activité du Groupe qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte.

Une activité est considérée comme abandonnée quand les critères de classification comme activité destinée à être cédée ont été satisfaits ou lorsque le Groupe a cédé l'activité. Les activités cédées sont présentées sur une seule ligne du compte de résultat comprenant leur résultat de cession après impôt.

13. Capital social et bénéfice reporté

Les bénéfices reportés ne peuvent être distribués à concurrence du montant investi en actions détenues en propre.

Les dividendes de la société mère payables aux actions ordinaires ne sont reconnus comme dette qu'après leur approbation par l'assemblée générale des actionnaires.

14. Provisions

Des provisions sont comptabilisées lorsque les trois conditions suivantes sont satisfaites :

- à la date de clôture, l'entité a une obligation actuelle (obligation légale ou implicite) résultant d'un événement passé
- il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour régler l'obligation
- le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Le montant comptabilisé en provision correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle à la date de clôture. Les estimations sont basées sur le jugement de la direction, complété par l'expérience de transactions similaires. En cas de besoin, la direction peut recourir à l'avis d'experts indépendants. Les événements postérieurs à la clôture sont également pris en compte.

15. Avantages du personnel

Les avantages du personnel comprennent quatre catégories d'avantages :

- les avantages à court terme : salaires, cotisations de sécurité sociale, congés maladie, congés payés, intéressements et primes payables endéans les 12 mois, ainsi que les avantages non monétaires tels que le logement et la voiture
- les avantages postérieurs à l'emploi : indemnités de fin de carrière et interventions dans les frais médicaux postérieurs à l'emploi
- les autres avantages à long terme : avantages en nature liés à l'ancienneté
- les indemnités de fin de contrat de travail.

15.1. AVANTAGES À COURT TERME

- Le coût des avantages à court terme doit être comptabilisé pendant l'exercice au cours duquel le membre du personnel a rendu des services lui donnant droit à ces avantages.
- Étant donné qu'il s'agit d'avantages à court terme, aucune actualisation ne doit être appliquée.

15.2. AVANTAGES POSTÉRIEURS À L'EMPLOI

Les avantages postérieurs à l'emploi doivent être répertoriés et classés dans l'une des deux catégories suivantes, en fonction de la définition qui leur est attachée :

- régimes à cotisations définies : régimes d'avantages postérieurs à l'emploi en vertu desquels la société verse des cotisations définies à une entité distincte (un fonds) et n'aura aucune obligation juridique ou implicite de payer des cotisations supplémentaires si le fonds n'a pas suffisamment d'actifs pour servir tous les avantages correspondant aux services rendus par le personnel pendant l'exercice et les exercices antérieurs. Dans ce cas, le risque actuariel et le risque de placement incombent aux membres du personnel.
- plans à prestations définies : régimes d'avantages postérieurs à l'emploi autres que les régimes à cotisations définies.

Dans le cas d'un régime à cotisations définies, les contributions au plan sont à comptabiliser pendant l'exercice au cours duquel l'employé rend les services lui donnant droit à ces contributions. Seul le montant payé au cours de l'exercice doit être pris en coût. Si le montant payé dépasse le montant dû, le surplus doit être comptabilisé à l'actif (charge à reporter) dans la mesure où une telle avance aboutit à une diminution des paiements futurs ou à un remboursement de trésorerie. A l'inverse, un engagement doit être comptabilisé au passif si le montant dû est supérieur au montant payé.

Dans le cas d'un plan à prestations définies, l'engagement à comptabiliser pour l'exercice doit être calculé sur base de la méthode d'évaluation actuarielle 'Projected Unit Credit'. Suivant cette méthode, l'engagement est équivalent à la valeur actuelle des avantages acquis sur base des années de services passées et, le cas échéant, des salaires projetés.

L'application de la méthode suppose donc, d'une part, un inventaire précis des avantages octroyés ainsi que les conditions d'octroi, et d'autre part l'utilisation des données actuarielles suivantes :

- probabilité d'atteindre l'âge de la retraite
- taux d'actualisation
- taux d'accroissement nominal des salaires.

La Groupe n'ayant pas constitué d'entité juridique destinée à financer les obligations prévues par le plan à prestations définies, c'est la totalité des obligations au titre des services passés qui est comptabilisée au bilan.

TEXAF applique la norme IAS 19 révisée à compter du 1er janvier 2013, et en particulier :

- Les pertes et gains actuariels (changements d'hypothèses ou expérience) doivent être comptabilisés en "autres éléments du résultat global" ;
- Les nouvelles modifications de régimes devront être reconnues en intégralité par le compte de résultat.

Les gains et pertes actuariels résultent des effets de changements d'hypothèses actuarielles retenues et la réalité constatée.

Pour les plans à prestations définies, la charge comptabilisée en résultat opérationnel comprend le coût des services rendus au cours de l'exercice, ainsi que les effets de toute modification, réduction ou liquidation de régime.

En R.D.C., la règlementation et les conventions collectives imposent l'octroi d'une indemnité unique et forfaitaire de fin de carrière, ce qui correspond à un plan à prestations définies. En outre, certains employés bénéficient d'un régime à cotisations définies.

15.3. AUTRES AVANTAGES À LONG TERME

Sont visés ici les avantages en nature liés à l'ancienneté qui sont octroyés par les entreprises du Groupe TEXAF aux membres de leur personnel.

Ces avantages sont comptabilisés en charge au moment de leur octroi effectif.

15.4. INDEMNITÉS DE FIN DE CONTRAT DE TRAVAIL

Il s'agit d'avantages payables par suite de :

- la fin du contrat de travail avant l'âge normal de la mise à la retraite
- une offre faite pour encourager les départs volontaires.

Le coût de ces avantages est à comptabiliser en compte de résultats dès que l'entité qui emploie le personnel concerné est réellement engagée dans le processus de rupture du contrat de travail et/ou d'octroi d'indemnités dans le cadre d'une offre faite pour encourager les départs volontaires.

16. Dettes financières

Les dettes financières sont classées dans l'une des deux catégories suivantes :

- dettes financières à la juste valeur via résultat
- dettes financières évaluées au coût amorti

Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont en effet définis par catégorie.

16.1. DETTES FINANCIÈRES À LA JUSTE VALEUR VIA RÉSULTAT

Il s'agit soit des dettes financières qui, lors de leur comptabilisation initiale, ont été désignées comme étant évaluées à leur juste valeur avec les variations de cette juste valeur comptabilisées en résultat, soit des dettes financières détenues dans un but spéculatif.

Dans cette catégorie, les dettes financières sont évaluées et comptabilisées pour leur juste valeur, les variations de celles-ci étant comptabilisées en résultat.

La juste valeur est le montant qui serait reçu lors de la vente d'un actif ou payé pour transférer un passif dans une transaction ordonnée entre des participants à un marché. à la date d'évaluation.

16.2. DETTES FINANCIÈRES ÉVALUÉES AU COÛT AMORTI

Il s'agit des dettes financières ne répondant pas à la définition de la catégorie précédente.

Lors de leur comptabilisation initiale, les dettes financières évaluées au coût amorti sont évaluées à leur juste valeur. Par la suite, elles sont valorisées et comptabilisées au coût amorti sur base de la méthode du taux d'intérêt effectif.

17. Impôts différés

De manière générale, des actifs et des passifs d'impôts différés sont comptabilisés sur les différences temporelles existant entre la base fiscale des actifs et passifs et leur valeur comptable dans les états financiers. Ils sont ensuite ajustés afin de tenir compte des variations des taux d'impôts dont on s'attend à ce qu'ils soient en vigueur au moment où la différence temporelle s'inversera.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés quand ils touchent à des impôts levés par la même autorité fiscale sur la même entité juridique et que le Groupe a le droit juridiquement exécutoire de régler ses actifs et passifs d'impôts courants sur une base nette. Il n'y a pas de compensation entre entités juridiques distinctes.

17.1. PASSIF D'IMPÔT DIFFÉRÉ

Un passif d'impôt différé est comptabilisé pour toutes les différences temporelles imposables, sauf si le passif d'impôt différé est généré :

- du fait de la comptabilisation initiale d'un goodwill
- du fait de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal à la date de la transaction.

17.2. ACTIF D'IMPÔT DIFFÉRÉ

Un actif d'impôt différé est comptabilisé pour toutes les différences temporelles déductibles dans la mesure où il est probable qu'un bénéfice imposable sera disponible sur lequel ces différences temporelles déductibles pourront être imputées. Néanmoins, aucun actif d'impôt différé n'est comptabilisé pour les différences temporelles déductibles provenant de la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et n'affecte ni le résultat comptable, ni le résultat fiscal à la date de la transaction.

Par ailleurs, un actif d'impôt différé est comptabilisé pour le report des pertes fiscales et de crédits d'impôts non utilisés dans la mesure où il est probable que l'entité disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces pertes fiscales et crédits d'impôt non utilisés pourront être imputés.

18. Constatation des produits

Un produit est comptabilisé lorsque

- un contrat a été approuvé (soit verbalement, soit par écrit, soit conformément aux pratiques de marché) par les parties et celles-ci se sont engagées à exécuter leurs obligations respectives
- la Société peut identifier les droits de chaque partie concernant les biens ou services à transférer,
- la Société peur identifier les conditions de paiement pour les biens ou servies à transférer,
- le contrat a une substance commerciale (c-à-d que le risque, le délai ou le montant des cash-flows futurs de la Société sont censés changer suite au contrat) et,
- il est probable que la Société récupèrera le montant auquel elle a droit en échange des biens ou services transférés au client.

En particulier, depuis l'exercice 2016, les loyers dus par des débiteurs systématiquement impécunieux ne sont comptabilisés qu'à leur encaissement effectif.

- Les ventes de biens sont comptabilisées lorsque la Société a rempli son obligation de résultat en transférant le bien ou le service promis au client, Un actif est transféré lorsque le client obtient le contrôle de cet actif.
- Les produits locatifs provenant de contrats de location simple sont comptabilisés sur une base linéaire sur la durée du contrat de location concerné.
- La norme IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients - est également entrée en vigueur le 01.01.2018. La norme IFRS 15 établit un modèle unique complet quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients. Elle n'a pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés de Texaf car les contrats de location sont exclus du champ d'application de la norme et représentent la principale source de revenus pour Texaf. Les principes de la norme IFRS 15 sont néanmoins applicables aux composantes non locatives qui peuvent être comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés, telles que les services de maintenance à charge du preneur. Compte tenu du fait que ces composantes non locatives sont relativement limitées et représentent principalement des services comptabilisés progressivement tant selon la norme IFRS 15 que selon l'ancienne norme IAS 18, Texaf confirme que la norme IFRS 15 n'a pas d'impact matériel à cet égard.

De plus, l'application de la norme IFRS 15 sur l'activité Carrière n'a pas d'impact sur les comptes consolidés de Texaf étant donné que la vente de ces biens est comptabilisée à la livraison.

- Le produit des intérêts est reconnu dans l'exercice durant lequel ces intérêts courent, calculé sur base du montant principal dû et suivant le taux d'intérêt effectifs.
- Les dividendes des participations sont comptabilisés quand le droit de l'actionnaire de percevoir le paiement est établi.

19. Utilisation d'estimations

L'établissement des états financiers consolidés de TEXAF conformément au référentiel IFRS a amené le Groupe à avoir recours à des estimations et à faire des hypothèses qui pourraient avoir un impact sur les montants des actifs et passifs présentés, sur les informations à fournir à propos des actifs éventuels et des passifs éventuels aux différentes dates de clôture ainsi que sur les montants présentés en charges et produits de la période. Les résultats réels pourraient s'avérer différents de ces estimations.

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE TEXAF SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2019

Dans le cadre du contrôle légal des comptes consolidés de Texaf SA (« la société ») et de ses filiales (conjointement « le groupe »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes consolidés ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 14 mai 2019, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes consolidés de Texaf SA durant 4 exercices consécutifs.

RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Opinion sans réserve
Nous avons procédé au contrôle légal des comptes consolidés du groupe, comprenant le bilan consolidé au 31 décembre 2019, ainsi que le compte de résultats consolidés et des autres éléments du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et un tableau consolidé des flux de trésorerie de l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres informations explicatives, dont le total du bilan consolidé s'élève à 131 247 (000) EUR et dont le compte de résultats consolidés et des autres éléments du résultat global se solde par un bénéfice de l'exercice de 10 745 (000) EUR.

A notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2019, ainsi que wde ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve
Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA), telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes consolidés en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Paragraphe d'observation
Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur la note 6 des comptes consolidés qui décrit l'analyse effectuée sur la valorisation du gisement de la carrière que le groupe détient près de Kinshasa en République Démocratique du Congo. Un amortissement exceptionnel de 3,36 millions EUR a été comptabilisé au 31 décembre 2017 suite à une revue complète du modèle de test de perte de valeur et des perspectives d'avenir. Au 31 décembre 2019, la direction du groupe a mis à jour le test de perte de valeur, ce qui a permis de justifier la valeur nette comptable de 5,9 millions EUR reprise dans les comptes. Ce test est très sensible aux variations des hypothèses utilisées, qui dans l'environnement actuel en République Démocratique du Congo sont difficiles à apprécier notamment les revenus qui seront générés et qui dans différents scénarios pourraient conduire à un amortissement exceptionnel complémentaire.

Nous attirons également l'attention sur la note 7 des comptes consolidés qui reprend une estimation de la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement. Cette estimation se base sur le jugement du conseil d'administration tenant compte du peu de liquidité et de transparence du marché immobilier en République Démocratique du Congo ainsi que la quasi-inexistence de transactions comparables.

Nous attirons enfin l'attention sur la note 1 des comptes consolidés qui précise que les actifs du groupe sont pour l'essentiel localisés en République Démocratique du Congo. L'environnement économique et règlementaire de ce pays ayant été régulièrement secoué par des troubles socio-politiques, son évolution à moyen terme ne peut, dès lors, être pressentie avec certitude. Les comptes consolidés qui vous sont présentés ont toutefois été établis dans l'optique d'une stabilisation de l'environnement économique et règlementaire local.

Responsabilités de l'organe de gestion relatives à l'établissement des comptes consolidés
L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité du groupe à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre le groupe en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes consolidés
Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes consolidés en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en oeuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire le groupe à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes consolidés et évaluons si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle ;
- nous recueillons des éléments probants suffisants et appropriés concernant les informations financières des entités ou activités du groupe pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Nous sommes responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit au niveau du groupe. Nous assumons l'entière responsabilité de l'opinion d'audit.

Nous communiquons au comité d'audit notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les observations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Nous fournissons également au comité d'audit une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des comptes consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire, sauf si la loi ou la réglementation en interdit la publication.

AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Responsabilités de l'organe de gestion
L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consoli.

Responsabilités du commissaire
Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés
A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion sur les comptes consolidés, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes consolidés pour le même exercice et a été établi conformément à l'article 3:32 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes consolidés, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les comptes consolidés comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

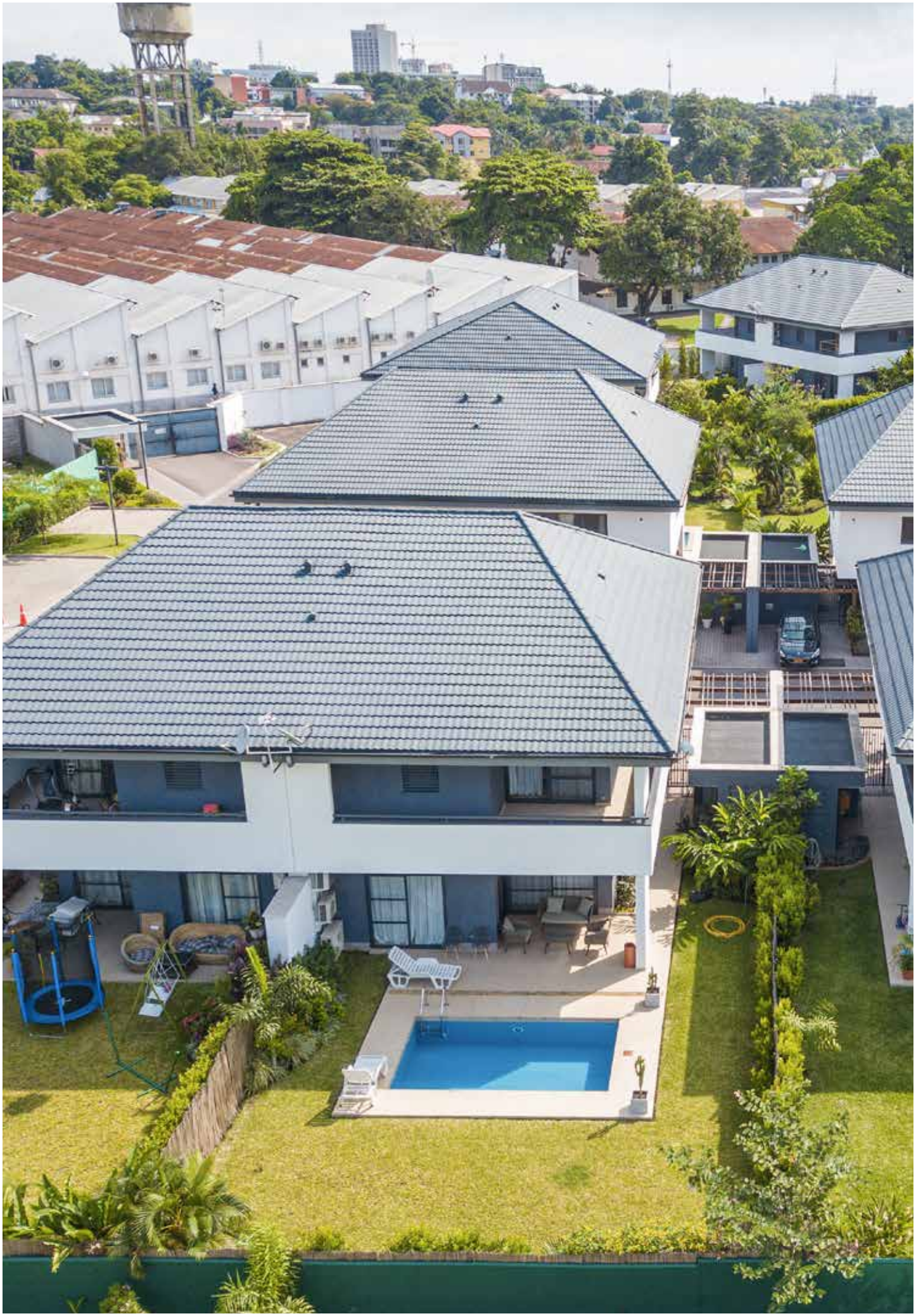
- Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes consolidés et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis du groupe au cours de notre mandat.
- Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été valorisés et ventilés dans l'annexe aux comptes consolidés.

Autres mentions
Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé à l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Zaventem, le 9 avril 2020

Le commissaire

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL
Représentée par Pierre-Hugues Bonnefoy



RAPPORT DE GESTION DE TEXAF S.A.

Les comptes 2019 ont été établis sur base des dispositions légales et réglementaires en Belgique. Les comptes annuels présentent un bénéfice de 2.889 milliers EUR au 31 décembre 2019. L'évolution des activités de la société et de ses filiales a été décrite dans le rapport sur les comptes consolidés ci-avant.

Les actifs de TEXAF S.A. sont pour l'essentiel situés en République Démocratique du Congo considérée comme zone à déficience de gouvernance, et sont donc soumis à un risque politique et environnemental particulier.

Déclaration de gouvernance d'entreprise

La déclaration de gouvernance d'entreprise reprise dans ce rapport annuel fait partie intégrante du rapport de gestion.

Rapport de rémunération

Le rapport de rémunération repris dans ce rapport annuel fait partie intégrante du rapport de gestion.

Comptes annuels abrégés

Les comptes annuels de TEXAF S.A. sont présentés ci-après dans un schéma abrégé en milliers EUR.

Conformément au Code des Sociétés, les comptes annuels de TEXAF S.A., ainsi que le rapport du Commissaire sont déposés à la Banque Nationale de Belgique.

Ces documents sont également disponibles sur demande au siège de la société. Le Commissaire a exprimé en date du 10 avril 2020 une opinion non modifiée sur les comptes annuels de TEXAF S.A. avec paragraphe d'observation concernant les risques inhérents à la présence des principaux actifs du groupe en R.D.C. et à l'environnement économique et réglementaire de ce pays.

(en milliers d'euros)	2017	2018	2019
ACTIF			
Actifs immobilisés	54.750	54.053	**53.022**
Actifs circulants	5.124	5.642	**5.757**
	59.874	**59.695**	**58.779**
PASSIF			
Capitaux propres	54.249	56.809	**56.241**
Dettes	5.625	2.886	**2.538**
	59.874	**59.695**	**58.779**
COMPTE D'EXPLOITATION			
Ventes et prestations	3.713	3.754	3.932
Coût des ventes et prestations	(2.395)	(2.552)	(2.430)
Bénéfice professionnel	1.318	1.202	1.502
Résultat financier	638	595	607
Bénéfice activité professionnelle ordinaire	1.956	1.797	2.109
Résultats non récurrents	766	751	622
Bénéfice de l'exercice avant impôt	2.722	2.549	2.731
Impôt sur le résultat	1.048	11	158
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE À AFFECTER	**3.770**	**2.560**	**2.889**

Commentaires sur le résultat

Les ventes et prestations comprennent des locations immobilières récurrentes à hauteur de 3.932 k EUR, en augmentation de 4,7 % par rapport à 2018.

Les coûts d'exploitation sont en diminution de 4,8 %.

Le résultat financier concerne principalement les intérêts sur les créances UTEXAFRICA (0,6 M EUR).

RÉSULTATS NON RÉCURRENTS

En 2019, le Conseil a décidé d'opérer une reprise de réduction de valeur sur la créance UTEXAFRICA à hauteur de 0,6 M EUR (en légère diminution par rapport à 2018 et 2017). Le montant brut de cette créance s'élève à 18 M EUR au 31 décembre 2019..

Evénements survenus après la clôture des comptes

Au 1er trimestre, la crise du COVID-19 n'a pas eu d'impact financier pour le groupe. A la date du présent rapport, aucun locataire n'a par ailleurs résilié son bail et les loyers sont payés normalement. A moyen terme, les perspectives dépendent essentiellement de la durée du confinement en place dans la zone de Gombe à Kinshasa où sont situées les propriétés de la société.

Perspectives 2020 de TEXAF SA

Les perspectives pour 2020 seront tributaires de l'évolution de la situation disruptive lié à la pandémie de Coronavirus et de la situation économique et politique de la R.D.C.

Les loyers devraient néanmoins rester stables en 2020.

Intérêts opposés

Le Conseil d'administration a eu à se prononcer lors de sa séance de juin 2019 sur un point ayant trait à un conflit d'intérêt et a acté dans son procès-verbal le texte suivant :

« Mr. Albert Yuma, administrateur de Texaf s.a., désire acquérir une bande de terrain de 104 m² jouxtant sa propriété. Il déclare qu'il a donc, dans cette affaire, un intérêt de nature patrimoniale opposé à celui de la société. En l'absence de Mr. Yuma, le Conseil examine cette demande en application des articles 5 :76 et 5 :77 CSA (article 523 C.Soc.). Considérant que cette bande de terrain n'est pas utilisée et ne gêne pas des développements futurs, le Conseil décide de la vendre à sa valeur estimative de 650 € par m². Cette opération génèrera une plus-value dans les comptes consolidés de 55 k € avant impôts.»

Autres informations requises par l'article 96 du Code des sociétés :

- Aucune activité n'a été exercée en matière de recherche et développement.
- Le conseil d'administration mentionne que ni la société, ni une filiale directe, ni quelconque autre personne agissant en son nom propre mais pour le compte de la société ou d'une filiale directe n'a acquis de parts ou de certificats de la société.
- Aucune augmentation de capital ou émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription n'ont été décidés au cours de l'exercice par le conseil d'administration dans le cadre du capital autorisé.
- La société ne détient pas de succursale.
- Le conseil d'administration confirme que la société n'est pas exposée au risque de crédit, de liquidité ou de trésorerie pour l'évaluation de ses actifs financiers.
- Le Comité d'audit est composé d'au moins un administrateur qui répond aux critères d'indépendance et de compétence de l'article 526 ter du Code des Sociétés.
- Les règles d'évaluation sont continues par rapport à l'exercice précédent.

Affectation du résultat

Confiant dans l'évolution positive des activités du groupe TEXAF en R.D.C. le Conseil propose d'augmenter de 19 % le dividende par action et de distribuer 4.100.567 EUR soit 0,81 EUR net par action payable à partir du 29 mai 2020 contre remise du coupon n°9 aux sièges et succursales de la banque Belfius.

Pour la première fois, le Conseil proposera également que ce dividende puisse être réinvesti en tout ou en partie dans une augmentation de capital réservée (« dividende optionnel »), de manière à ce que les actionnaires qui le désirent puissent participer au financement des investissements de croissance du groupe.

PROPOSITION D'AFFECTATION DU BÉNÉFICE :	
Bénéfice de l'exercice	2.889.489 EUR
Bénéfice reporté	22.111.141 EUR
Bénéfice à affecter	**25.000.630 EUR**
Rémunération du capital	(4.100.567) EUR
Report à nouveau	**20.900.063 EUR**

Agenda financier

Vendredi
10
avril 2020
Publication du rapport annuel 2020

Vendredi
08
mai 2020
Publication du communiqué trimestriel

Mardi
12
mai 2020
(à 11 h) : Assemblée Générale Annuelle

Vendredi
29
mai 2020
Paiement du dividende

Vendredi
04
septembre 2020
Publication des résultats semestriels

Vendredi
13
novembre 2020
Publication du communiqué trimestriel

Vendredi
26
février 2021
Publication des résultats annuels 2020

Définitions des Indicateurs Alternatifs de Performance

- EBIT : résultat opérationnel
- EBITDA : résultat opérationnel auquel sont réintégrées les dotations aux amortissements
- Non-récurrent : qualifie des produits ou charges qui ne sont pas appelés à se répéter lors de chaque exercice comptable comme :
  - Gain ou perte sur cessions d'actifs immobilisés.
  - Dotations (ou reprises de) aux réductions de valeur sur actifs immobilisés.
  - Frais liés à une restructuration majeure, une reprise ou une cession d'activité (par ex. Frais de licenciement, de fermeture d'une usine, commissions payées à des tiers pour acquérir ou céder une activité...).

En particulier, la réconciliation entre le résultat opérationnel et l'EBITDA récurrent s'effectue comme suit :

(en milliers d'euros)	Notes	2019
Résultat opérationnel		13.022
Eléments non récurrents	26	(5.190)
Résultat opérationnel récurrent		7.831
Dotation aux amortissements	6 et 7	3.382
EBITDA récurrent		11.213

- Dette financière ou endettement financier : dette portant intérêt (même si le taux effectivement appliqué est nul, compte tenu des taux de marché) ; le calcul en est donné en annexe 15.
- Dette financière nette ou endettement financier net : dette financière dont sont déduits tous les dépôts à court terme ou à vue en banque et les placements de trésorerie à court terme.
- Taux d'occupation : total des loyers facturés sur la période par rapport au total des loyers facturables.
- Revenu locatif attendu : total annuel des loyers d'un immeuble occupé à 100 %.

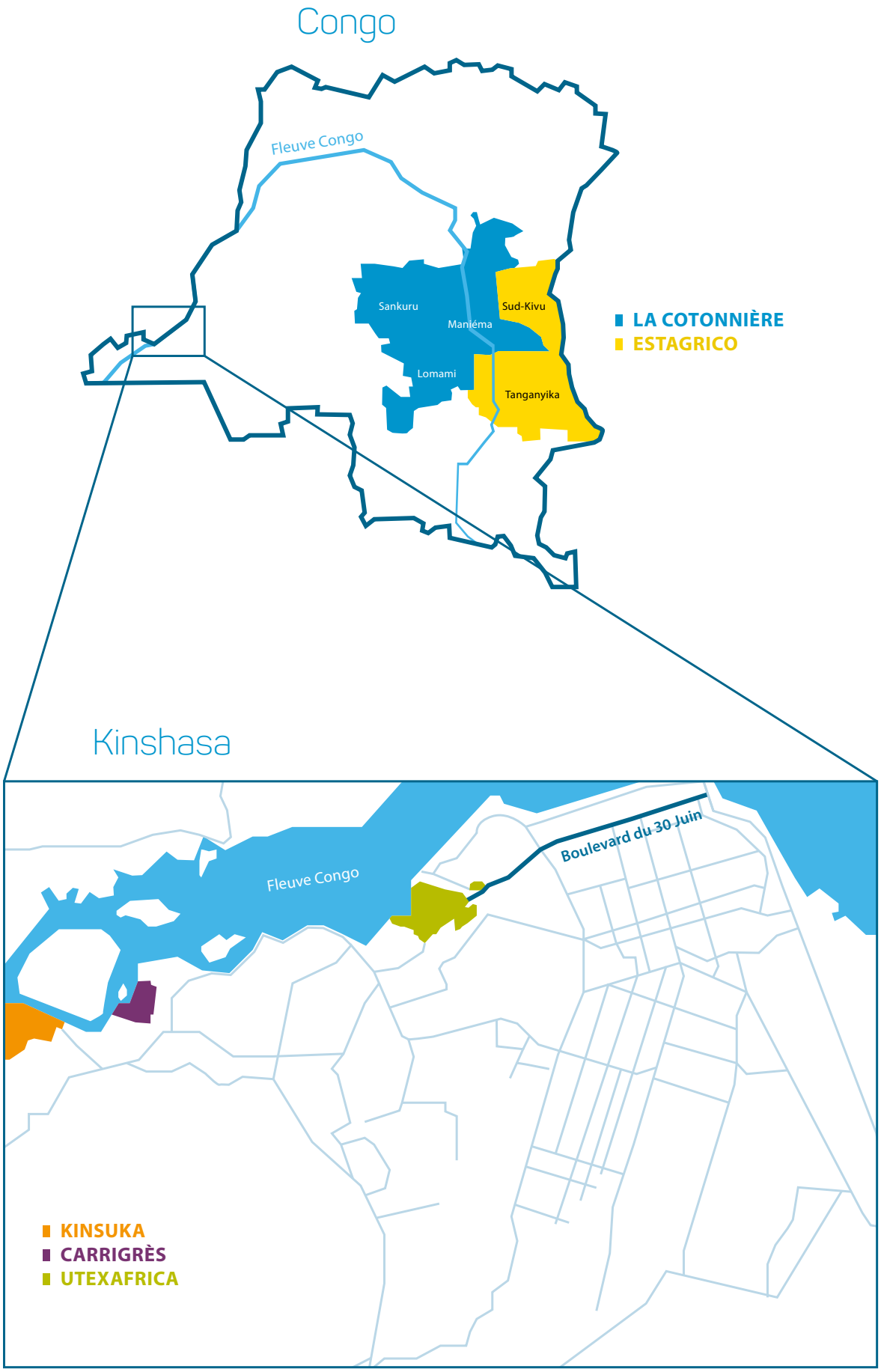
TEXAF, S.A.
Siège social :
Avenue Louise 130a, boîte 6
B-1050 BRUXELLES

Filiales congolaises :
372 Avenue Colonel Mondjiba
Ngaliema – Kinshasa, R.D. Congo

Tél. : +32(0)2 639 20 00
info@texaf.be

Mise en page : www.astrix.be
Photographies : Imaginair, Alain Huart, D.R.

Ce rapport est disponible en ligne en français,
in het Nederlands and in English.
www.texaf.be


Congo
Fleuve Congo
Sankuru
Maniéma
Sud-Kivu
Lomami
Tanganyika
LA COTONNIÈRE
ESTAGRICO
Kinshasa
Fleuve Congo
Boulevard du 30 Juin
KINSUKA
CARRIGRÈS
UTEXAFRICA

TEXAF

www.texaf.be