



# 2021



TEXAF

RAPPORT ANNUEL



# SOMMAIRE

<b>01. Profil</b>	<b>06</b>
Qui sommes-nous ?	08
Nos activités en R.D.C.	10
Rapport environnemental, social et de gouvernance	20
Information à l'actionnaire	22
Woman's place	24
<b>02. Rapports du Conseil d'Administration</b>	<b>26</b>
Rapport de gestion	28
Rapport de gouvernance	41
Rapport de rémunération et de nomination	47
<b>03. Responsabilité sociétale</b>	<b>50</b>
Texaf Bilembo	52
SOS Planète Congo	54
Ndako ya biso	56
Comequi	58
Chirpa	60
<b>04. Comptes annuels</b>	<b>62</b>
États financiers consolidés	66
Notes annexes aux états financiers consolidés	71
Résumé des principales méthodes comptables	111
Rapport du Commissaire	120
Rapport de gestion de TEXAF S.A.	123



*Un endroit où il fait bon vivre. Un endroit où les gens trouvent l'harmonie*

## MOT DU PRÉSIDENT

En tant que promoteur immobilier, TEXAF s'efforce de développer des quartiers meilleurs, plus adéquats et agréables à vivre. Après tout, un lieu de vie ou de travail est plus qu'un simple toit au-dessus de votre tête: l'environnement dans lequel vous emménagez est tout aussi important.

Je vous invite à prendre connaissance de notre nouvelle vidéo coporate en scannant le code QR ci-dessous.

Notre objectif est de fournir un endroit où il fait bon vivre. Un lieu où les gens trouvent l'harmonie avec leur famille, entourés d'une nature de qualité. Lorsque nous commençons un projet, nous prenons le temps et une attention particulière pour le développer selon les 3 principaux piliers de la durabilité: prendre soin de notre environnement, être socialement responsable et être attentif à la bonne gouvernance.

Nous devons aussi évoquer un sujet qui nous tient à cœur: celui de la culture et de l'éducation. En réalité, la culture et l'éducation sont au centre de la notion de développement durable. Le monde ne fait pas uniquement face à des défis économiques, sociaux ou environnementaux. La créativité, la connaissance, la diversité sont autant de fondements indispensables au dialogue en faveur de la paix et du progrès.

En tant que Président du groupe, j'ai acquis la ferme conviction que c'est la jeunesse congolaise (9,8 millions ont moins de 25 ans à Kinshasa), avide d'apprendre mais n'ayant pas toujours pu bénéficier d'une scolarité de qualité, qui sera le moteur de la croissance de la RDC. Et ce, grâce à des formations dans le secteur du numérique, qui ont la particularité d'offrir des solutions pratiques à de nombreux problèmes auxquels le pays est confronté.

C'est avec grande satisfaction que ma famille et le Conseil d'Administration du groupe partagent ce point de vue.

Pour cette raison, depuis deux ans, Texaf investit massivement dans un projet Digital.



Philippe CROONENBERGHS

Un centre d'innovation et de développement qui deviendra le plus grand centre numérique d'Afrique d'ici 2023 (plus de 15.000m<sup>2</sup> d'espaces couverts – 1.600 postes de travail). Avec ses partenaires, Texaf donnera accès à la formation aux jeunes Congolais, avec la conviction qu'elle sera source d'emplois et d'entrepreneurs locaux, soutenant ainsi l'économie formelle locale.

C'est également une croyance au potentiel que représente cette jeunesse congolaise qui nous guide dans nos activités à caractère social: Texaf Bilembo, Ndako Ya Biso, Yema Yema dans le Sankuru... J'invite le lecteur à prendre connaissance du chapitre 3 de ce rapport annuel et de visionner le beau reportage sur la préservation la forêt en RDC: scanner le code QR ci-dessous pour découvrir le projet SOS Planète Congo.

“ Je suis convaincu que l'histoire que Texaf partage depuis des décennies avec nos frères congolais nous rapproche très naturellement: «Bandeko na biso» et que notre rôle dans ce beau pays ne fera que croître.”

Ce rapport consacre un large chapitre à ces réalisations de notre entrepreneuriat durable. Il reflète notre engagement croissant en faveur d'une planète plus propre, plus résiliente et plus inclusive.

Mais nous continuerons à nous remettre en question. Texaf, qui fêtera bientôt ses 100 ans en RDC, est dans une position privilégiée pour soutenir des objectifs non seulement environnementaux mais aussi sociaux. C'est un défi que nous acceptons volontiers. Maintenant et à l'avenir.

Je voudrais conclure par un remerciement aux équipes grâce à qui la belle histoire de Texaf se pérennise. Des remerciements particuliers à Jean-Philippe Waterschoot, le CEO, qui a dû faire face à d'énormes pressions en ce compris des menaces physiques dans le cadre de la défense des intérêts du groupe.

Le présent rapport annuel a été enrichi par Olivier Weyrich (éditions du même nom) ainsi que par Simon Hardenne (photographe-cinéaste). De nombreux ouvrages sur la RDC et plus récemment sur les activités RSE de Texaf portent leur signature.

Voir notre vidéo:  
SOS PLANETE CONGO



Voir notre vidéo:  
La vie à UTEX Africa  
Life in UTEX Africa



# 2021 EN SYNTHÈSE

## CHIFFRES-CLÉS

RÉSULTATS (k EUR)	2017	2018	2019	2020	2021	Croissance moyenne	
Revenus	18.208	18.869	21.691	21.868	22.727		
	Croissance	-1%	4%	15%	1%	4%	6%
EBITDA récurrent *	10.038	10.111	11.213	11.663	11.651		
	Croissance	3%	1%	11%	4%	-0%	4%
Résultat opérationnel récurrent **	7.020	7.168	7.831	7.863	8.002		
	Croissance	1%	2%	9%	0%	2%	3%
Résultat net part de groupe	4.542	12.909	10.771	4.569	5.205		
	Croissance	-17%	184%	-17%	-58%	14%	3%

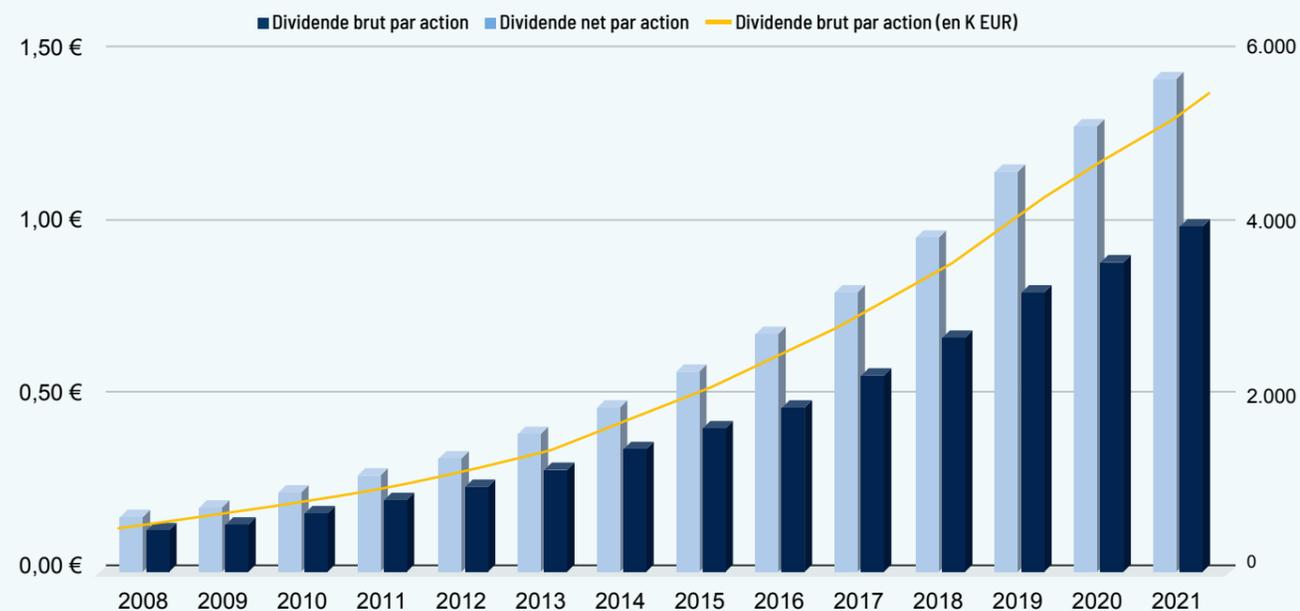
Cash-flows (k EUR)	2017	2018	2019	2020	2021	
Cash-flows opérationnels	8.706	11.742	10.744	8.591	9.648	3%
Cash-flows d'investissement	(6.421)	(5.416)	(1.040)	(5.822)	(8.916)	9%
Cash-flows de financement	(2.532)	(4.436)	(6.501)	(4.557)	(1.778)	
Trésorerie au 31 décembre	3.674	5.564	8.767	6.979	5.933	

\* EBITDA récurrent : résultat opérationnel récurrent augmenté des amortissements.

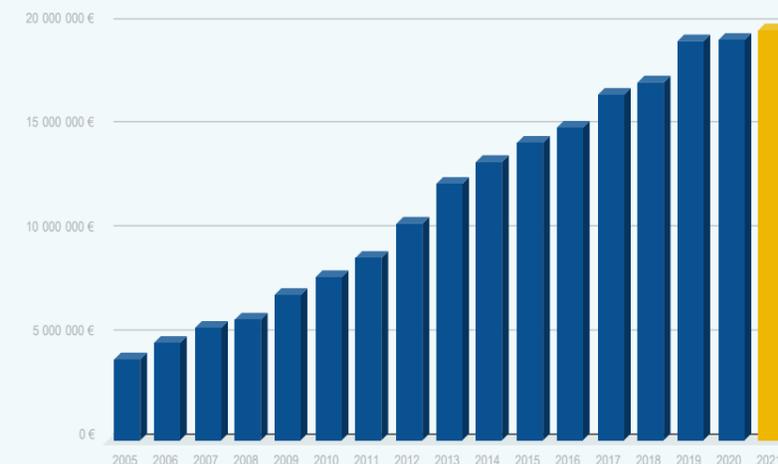
\*\* Résultat opérationnel récurrent : résultat opérationnel sous déduction des produits ou charges qui ne sont pas appelés à se répéter lors de chaque exercice comptable comme :

- 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 ...)

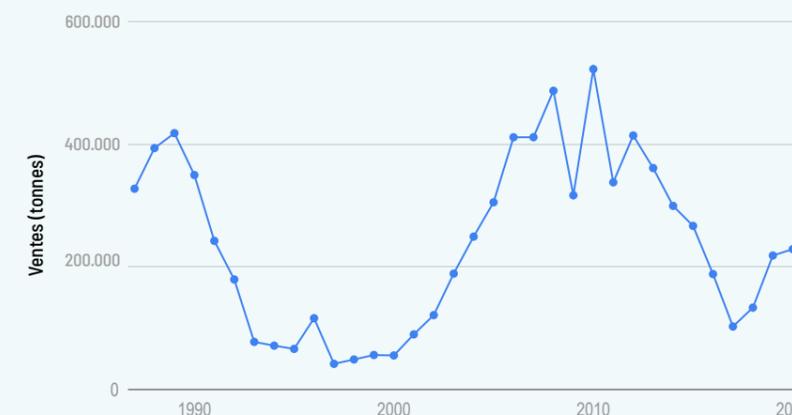
## DIVIDENDE



## IMMOBILIER - REVENUS LOCATIFS



## CARRIGRÈS - VENTES



## COURS MOYEN



FAITS  
MARQUANTS

LANCEMENT

DES DEUX PLUS GRANDS  
PROJETS RÉSIDENTIEL  
ET DE BUREAUX

EXTENSION RAPIDE DE

SILIKIN  
VILLAGE

65%

DES DIVIDENDES  
NETS RÉINVESTIS

RETOUR AU

BÉNÉFICE

DE L'ACTIVITÉ DE CARRIÈRE

LIVRAISON  
DE BOIS  
NOBLES

PHASE II

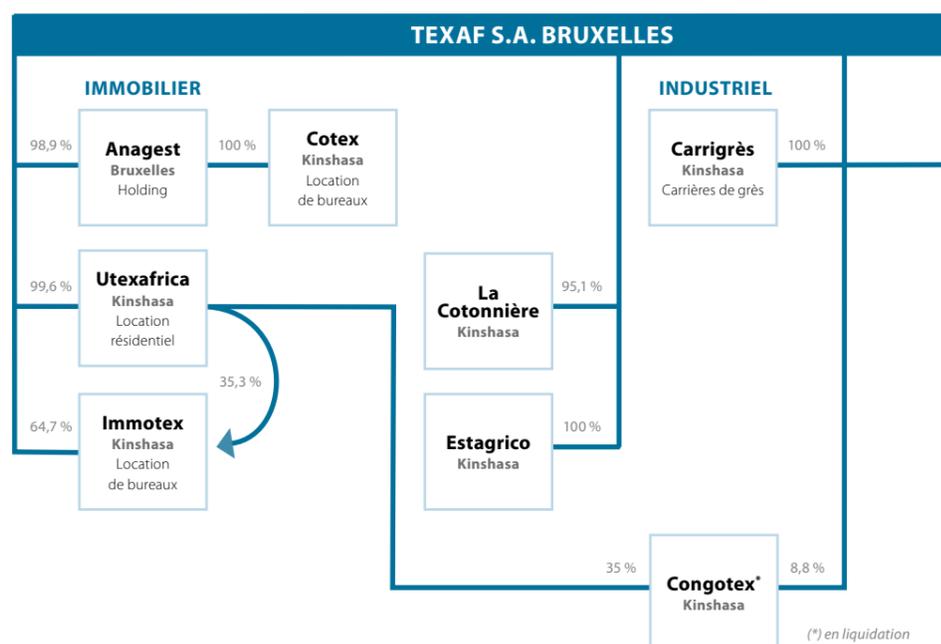


PROFIL

01

## QUI SOMMES-NOUS ?

### ORGANIGRAMME



## NOTRE HISTOIRE UN DESTIN LIÉ À LA RDC

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.

### » Une origine dans le textile »

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 Kasai 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.

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 RDC 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 RDC, 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.

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.

En 2019, il a décidé d'investir dans le domaine digital, qui apparaît comme un des piliers de la croissance future de l'Afrique et dans lequel TEXAF a l'opportunité de devenir un acteur incontournable en RDC.

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 opérateur immobilier 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 RDC.

## 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 RDC ;
- En adhérant aux Dix Principes du Pacte Mondial des Nations Unies.



# NOS ACTIVITÉS EN R.D.C.

## 1. ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Après la fermeture de son usine textile, le groupe a décidé en 2007 de promouvoir une activité jusqu'alors annexe, son patrimoine immobilier, profitant du site exceptionnel de la concession Utxafrica qui s'étend sur 48 ha en centre-ville le long du Fleuve Congo.

Le groupe a depuis lors investi année après année indépendamment des événements extérieurs. Les derniers développements sont un immeuble de 3.366 m<sup>2</sup> de bureaux (« Petit-Pont ») livré fin 2020 et la deuxième phase du projet Bois Nobles (33 appartements) qui sera disponible à partir d'avril 2021.

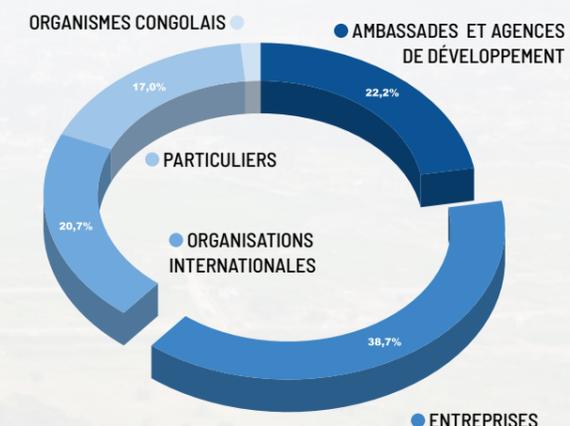
Le complexe compte désormais 333 logements (280 appartements et 53 villas) où se côtoient quotidiennement 35 nationalités et près de 1.000 personnes. Il s'est imposé comme la concession résidentielle de référence de la ville de Kinshasa. Le portefeuille du groupe se compose ainsi d'une surface locative résidentielle de 62.200 m<sup>2</sup>, de bureaux et surfaces commerciales pour 26.300 m<sup>2</sup>, et d'entrepôts pour 30.000 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation était de 97 % au 31 décembre 2021, en net redressement par rapport à la période de septembre 2020 à août 2021 qui avait été affectée par la pandémie.

Au-delà de la seule location, le groupe offre à ses occupants une palette de services qui vont d'une sécurité discrète mais efficace à la maintenance technique, l'enlèvement des immondices ... Pour les résidents, le domaine propose de très nombreux espaces verts, divers parcours de promenades, des terrains de sport, une piscine, un bar/lounge, un restaurant, et plus récemment deux salles de fitness et de cours sportifs et une pleine de jeux pour les plus petits. Tout ceci en fait un lieu unique à Kinshasa. Cette offre s'étend en permanence avec récemment des locations court-terme de voitures électriques et des terrains de paddle.

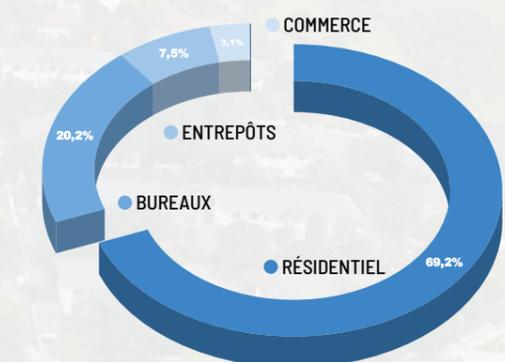
En outre, l'espace TEXAF-BILEMBO, ouvert en 2014, dans une ancienne partie préservée de l'usine, est devenu l'un des lieux de référence pour l'exposition et la promotion de l'art contemporain sous toutes ses formes.



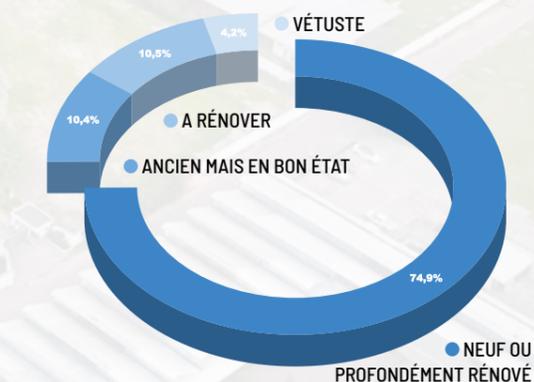
LOYERS 2021 PAR CATÉGORIE DE CLIENTS



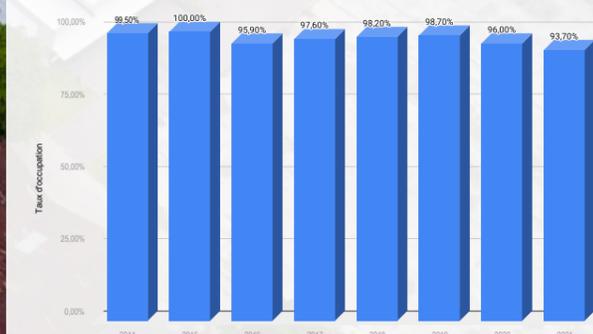
LOYERS DE DÉCEMBRE 2021 PAR TYPE DE BIENS



LOYERS DE DÉCEMBRE 2021 PAR ÉTAT DU BIEN



TAUX D'OCCUPATION MOYEN SUR L'ANNÉE



Fleuve Congo



**8** LOISIRS  
PISCINE  
RESTAURANT  
TENNIS  
FITNESS



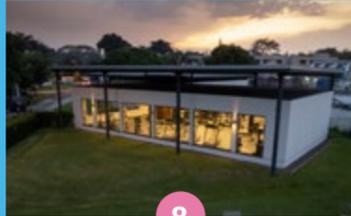
**10** Quartier  
**PETIT PONT**  
■ 3.300 m<sup>2</sup> de bureaux

PETIT PONT

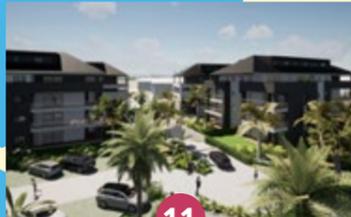
Boulevard du 30 Juin

Rivière Gombe

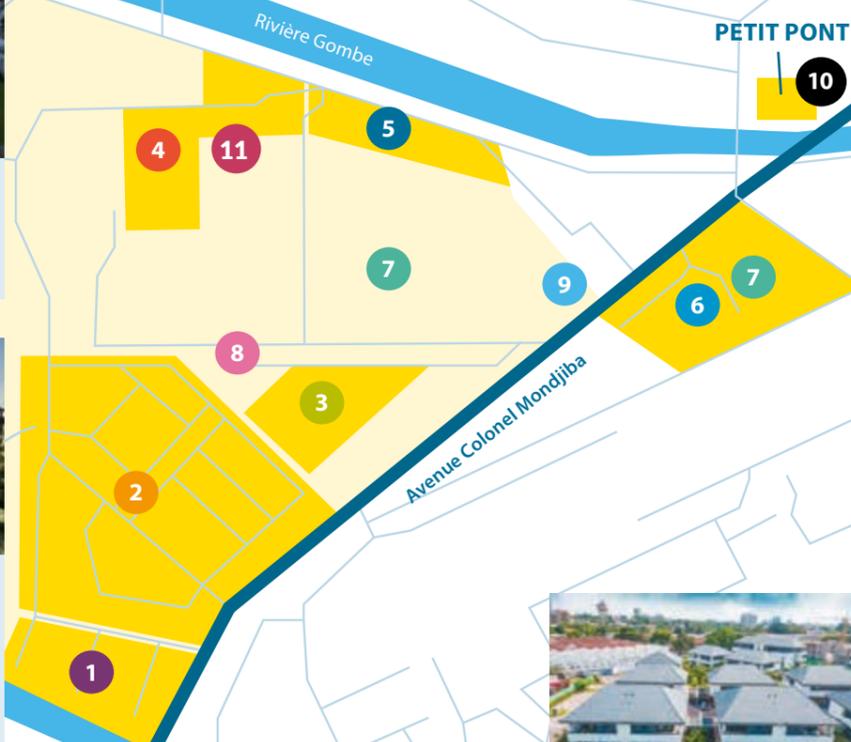
Avenue Colonel Mondjiba



**8**  
**FITNESS  
ET SPORTS**



**11**  
**PROMENADE  
DES ARTISTES**  
94 appartements  
en construction



**3** Quartier  
**LES BOIS NOBLES**  
■ 18 villas et  
57 appartements



**1** Quartier  
**CHAMP DE COTON**  
■ 52 appartements  
■ Style contemporain  
■ Projet développé en 3 phases  
et mise sur le marché entre 2013  
et 2015.



**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



**7** Quartier  
**BUREAUX**  
■ bureaux lofts sur friche  
industrielle (2011 à 2015) –  
5.300 m<sup>2</sup>  
■ développement progressif  
de bureaux dans anciens  
bâtiments industriels COTEX  
(2007 à 2013) – 3.500 m<sup>2</sup>



**4** Quartier  
**LES MUSICIENS**  
■ 81 appartements, dont  
les 33 dernières unités ont  
été mises en location en  
octobre 2016.



**9** ESPACE CULTUREL  
**TEXAF BILEMBO**



**6** Quartier  
**COTEX**  
■ 3.200 m<sup>2</sup> en partie  
développés en bureaux  
■ Texaf Digital Campus  
■ Projet Siliikin Village III :  
11.600 m<sup>2</sup> en construction



**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

## 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

## VALORISATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Il n'y a pas de marché immobilier formel et transparent à Kinshasa. Néanmoins, 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 :

Le Groupe détient 453 ha, valorisés à 398 M EUR, dont la principale partie en valeur, soit 303 M EUR, représente les zones bâties dans les concessions du centre de Kinshasa.

Ces surfaces bâties couvrent 36 ha mais 85 % des 23 M EUR de revenus locatifs potentiels sont générés par les immeubles neufs ou anciens en bon état qui ne couvrent que 61 % 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 13 ha de terrains occupés par d'anciens bâtiments industriels à rénover ou vétustes qui sont aujourd'hui loués à des loyers par m<sup>2</sup> très bas.

## PROJETS FUTURS

Les opportunités de développements futurs sur ces terrains sont donc très importantes et s'articulent autour de trois axes :

- 1) Constructions de logements sur des espaces libres estimés à 14 hectares de la concession Utexafrica,
- 2) Constructions d'immeubles de bureaux et commerciaux sur des espaces estimés à 10 hectares le long de l'avenue Colonel Mondjiba, incluant le très beau site Cotex 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 éco-responsables et de plusieurs milliers de m<sup>2</sup> 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, dans le but de vendre ces logements à la classe moyenne congolaise.

## Un énorme potentiel de développement

Actuellement, le groupe travaille sur ces trois axes. L'objectif est de réaliser des projets de taille plus importante que dans le passé et, si cela facilite leur réalisation, de les faire en partenariat.

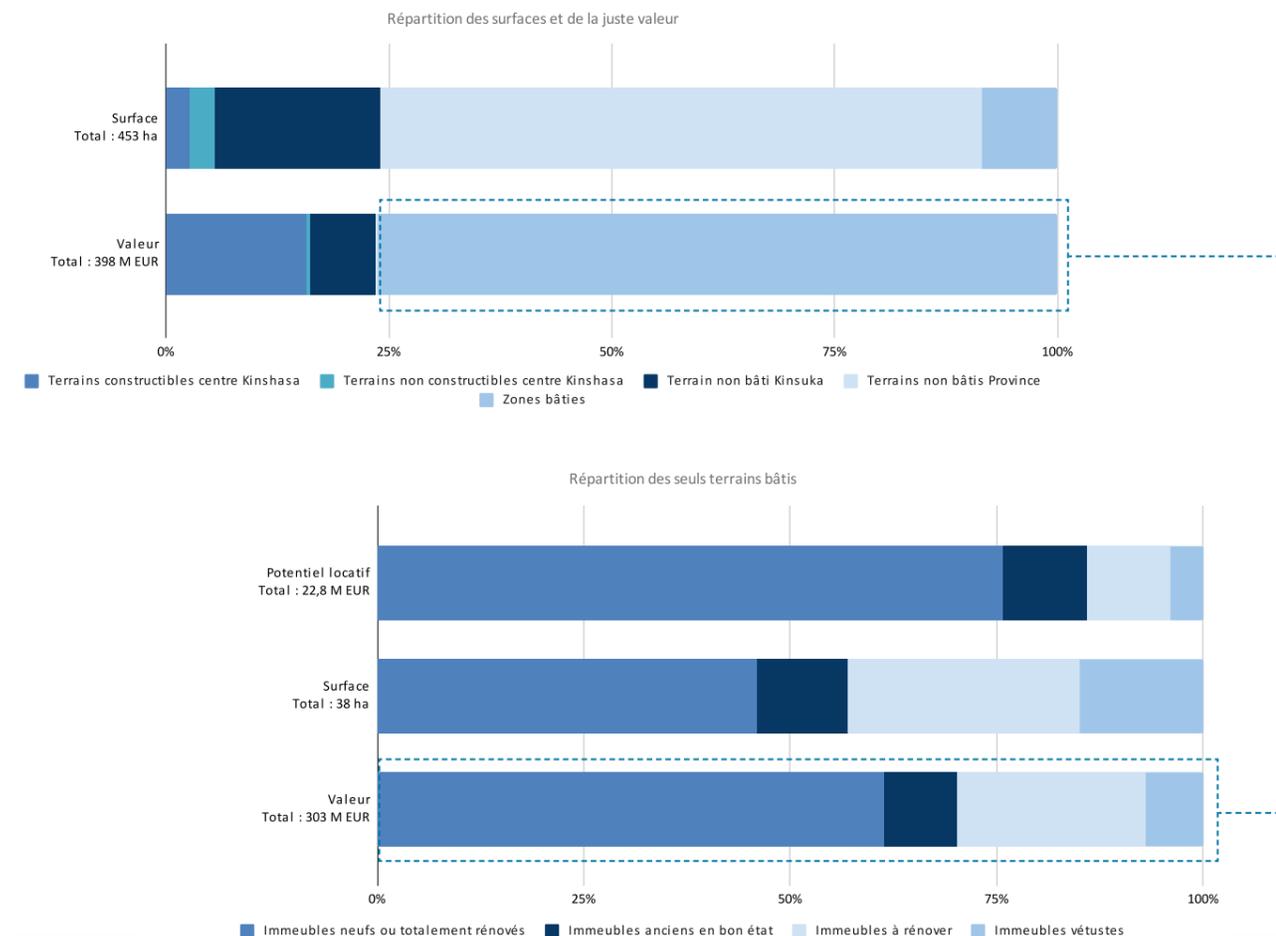
A cet égard, il a lancé la révision détaillée d'un master plan pour la concession Utexafrica, afin de planifier non seulement les bâtiments futurs mais également les infrastructures (routes, adduction d'eau, fourreaux de fibre optique ...).

Deux projets sont en réalisation :

- un complexe résidentiel de 94 appartements dénommé « Promenade des Artistes » qui sera largement piétonnier (avec des parkings souterrains) et orienté vers des appartements à 1 ou 2 chambres pour des célibataires ou des familles restreintes ;
- un programme de bureaux meublés, espaces de co-working et salles de réunion de 11.600 m<sup>2</sup> sur la parcelle Cotex (3,5 ha) qui sera destiné prioritairement aux entreprises de technologie et constituera le plus grand espace de ce genre en Afrique ; il sera accompagné d'une palette de services (restauration, salle de sport, connectivité, réception commune ...) qui permettra un mode de travail flexible et immédiatement opérationnel comme en ont besoin les jeunes entreprises.

### PROJET : JARDINS DE KINSUKA

Concernant les « Jardins de Kinsuka », pour lequel le bureau ORG2 ([www.orgpermod.com](http://www.orgpermod.com)) a conçu, avec l'apport d'architectes congolais, un projet de développement durable de 1.800 maisons, 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, la phase d'études est largement réalisée avec les travaux livrés en 2020 : une évaluation détaillée des besoins en infrastructure (routes, éclairage, électricité, fourniture d'eau, évacuation d'eau) par le bureau TPF ([www.tpf.eu](http://www.tpf.eu)) et les plans architecturaux des maisons-type par ORG2. La prochaine étape est de s'associer avec des partenaires internationaux pour la réalisation du projet.



Projet Promenade des Artistes  
© Atelier d'architecture DDV kin sprl

## 2. LES ACTIVITÉS DIGITALES

**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 6 MM USD de venture capital en 2021.

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 des 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 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, en co-investissement avec PARTECH AFRICA ou par elle-même.

Ensuite, elle a créé le SILIKIN VILLAGE. C'est d'abord un lieu physique au centre de Kinshasa dédié à l'économie digitale. Il a commencé par le SILIKIN CAMPUS, un magnifique bâtiment moderniste sur un des principaux carrefours de la ville qui accueille des activités de formation, d'incubation et des espaces de co-working. En particulier, il accueille la KINSHASA DIGITAL ACADEMY qui offre une formation intensive de 7 mois en développement web et mobile. Autour de ce bâtiment, des anciens espaces industriels sont progressivement rénovés en salles de conférences et en bureaux tout équipés pour des start-ups et d'autres acteurs de l'éco-système numérique. Fin 2022, la finalisation de la 3ème phase de ce développement portera à 14.000 m2 les surfaces de cet ensemble, qui sera le plus grand d'Afrique. Les entreprises qui s'y installeront bénéficieront d'un ensemble de services permettant de se développer de manière agile sans investir dans les services communs comme la réception, les salles de réunion, la connectivité, le food-court et la salle de sport.



L'objectif est d'attirer à Kinshasa les entreprises digitales d'Afrique et du reste du monde et de nouer des partenariats avec elles. Ces partenariats pourront aussi être capitalistiques et TEXAF est prête à co-investir avec des entreprises solides dans la création d'un éco-système digital en RDC.



### Play & Code Academy, un exemple à suivre

Toutes les semaines, une douzaine d'enfants se donnent rendez-vous au cœur de Silikin Village pour apprendre en s'amusant. La start-up dynamique propose des ateliers « Coding scratch », « Robotique Spike Prime » ou « Robotique Wedo 2.0 ». Un trio de jeunes informaticiens diplômés encadre filles et garçons dont les plus jeunes ont à peine six ans ! Ici, tout le monde a compris que « booster l'innovation » c'est le pari gagnant pour construire l'avenir. Ces grappes d'enfants, qui apprennent à créer et personnaliser des personnages et leurs environnements pour créer leurs propres jeux vidéo, sont l'avenir d'une élite du digital et de l'entrepreneuriat. En développant leurs compétences en pensée informatique, codage et créativité, ils renforcent leur confiance et accroissent leur audace.

Ce qui est frappant dans ce genre d'initiative, c'est la faible différence d'âge entre les formateurs et les jeunes élèves. Dix ans à peine les séparent, le gap de transfert de compétences est donc faible. La capacité de la jeunesse congolaise à appréhender les technologies du web et du digital est donc grande et il est fort à parier que cet atout peut compenser les faiblesses de la formation scolaire traditionnelle. Voilà qui est prometteur !



## PARTECH AFRICA

Partech Africa est un fonds de 125 M EUR soutenu par un ensemble unique d'institutions financières, de grands entreprises partenaires et d'entrepreneurs qui ont réussi. Il se définit comme le plus grand fonds de capital-risque dédié aux startups 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, la santé ou l'énergie sur le continent africain et se créent ainsi l'opportunité de devenir de nouveaux champions régionaux.

### UNE ANNÉE 2021 D'INVESTISSEMENT RECORD

En sortie de crise du COVID, Partech Africa Fund a connu son année la plus active en termes d'investissement. Il est ainsi entré au capital de 6 nouvelles entreprises et a augmenté ses mises de fonds dans 8 sociétés qui étaient déjà présentes dans le portefeuille. Au total, ce portefeuille comporte 16 sociétés à travers l'Afrique. En ligne avec les règles habituelles d'évaluation des fonds de venture-capital, ces nouveaux tours de financement ont conduit à réévaluer les participations, ce qui se traduit dans les comptes de TEXAF par une augmentation des réserves à hauteur de 419 k EUR. Cette activité intense reflète ce qui s'est passé en 2021 dans l'ensemble du marché du venture-capital africain. Celui-ci a connu 724 levées de fonds pour un total de 6 milliards USD (dettes comprises). Les sociétés de l'«écurie» Partech représentent 10% de ce montant. En conséquence, les sociétés du portefeuille entament 2022 fortement capitalisées et prêtes pour une croissance particulièrement rapide.

### SOCIÉTÉS DE PORTEFEUILLE



**Trade Depot** : 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.



**Yoco** : 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.



**Kudi** : 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'attente aux consommateurs finaux.



**Gebeya** : 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.



**Terrapay** : une société fintech fournissant des services d'infrastructure de paiement. TerraPay est le premier commutateur de paiement mobile au monde, un service de traitement, de compensation et de règlement des transactions B2B pour les portefeuilles mobiles. Leur technologie, qui est la meilleure de sa catégorie, sert de mécanisme d'interopérabilité qui permet aux clients de leurs partenaires d'envoyer et de recevoir des transactions en temps réel sur divers instruments de paiement, plateformes et régions.



**Chatdesk** : une société SaaS fournissant des logiciels pour aider les entreprises à apporter un meilleur service à la clientèle, stimuler la croissance des ventes et croître de manière efficace. La société dispose d'une suite de produits, depuis « Teams » qui aide les entreprises à réduire les temps de réponse et à augmenter la conversion sur le social media, à « Shift » qui aide les entreprises à réduire leur volume d'appels en déviant les appels vers une messagerie et l'auto-aide, et à « Trends » qui assure l'évaluation automatique des commentaires des clients et permet d'identifier facilement les idées exploitables et de stimuler l'impact commercial du service à la clientèle.



**Reliance-Health** : un fournisseur d'assurance maladie numérique au Nigeria, offrant des plans d'assurance maladie abordables et accessibles aux PME's, aux grandes entreprises et aux particuliers. Reliance Health utilise la technologie à travers une approche intégrée qui comprend une assurance maladie abordable, la télémédecine et une combinaison d'établissements de soins de santé partenaires et propres.



**Wave** : un service de « mobile money » qui est aujourd'hui le leader au Sénégal et en Côte d'Ivoire et qui est la première « licorne » d'Afrique francophone.



**MoneyFellows** : une société de crédit et d'épargne numérisant les tontines, un concept très populaire dans les marchés émergents.



**Almentor** : une plate-forme vidéo d'enseignement continu à destination des apprenants arabophones.



**Freterium** : un logiciel SaaS collaboratif pour la gestion du transport qui connecte les organisations, les personnes et les technologies à travers la chaîne logistique, qui est basé au Maroc.



Own your future

**Tugende** : une plate-forme de financement d'actifs qui permet aux micro-entrepreneurs et aux PME's, en commençant par les moto-taxis en Ouganda, d'accélérer leur croissance.

### 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.

CARRIGRES emploie une quarantaine de collaborateurs, dirigés par le Directeur d'Exploitation Hilarion Mwayesi et le Directeur Commercial Philippe Stuyck Swana 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.

### 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 COTONNIÈRE et ESTAGRICO, d'actifs fonciers répartis dans plusieurs provinces en RDC (Kasaï Oriental, Sankuru, Lomami, Haut Lomami, Maniema, Tanganyika et Sud Kivu).

#### Un potentiel de nouvelles activités

Ces actifs pourront, à l'avenir, servir de point de départ à de nouvelles activités de productions agricoles, 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.

## RAPPORT ENVIRONNEMENTAL, SOCIAL ET DE GOUVERNANCE

Le cadre économique et social de la R.D. Congo, avec un secteur informel dominant et peu de transparence, ne facilite pas la mise en œuvre des normes ESG qui se répandent en Europe. Néanmoins, le groupe est pleinement conscient de l'importance de ces considérations pour assurer une croissance durable. Il vise non seulement à être parmi les entreprises les plus responsables de la R.D.C. mais aussi à améliorer de manière continue ses performances dans ces domaines.

TEXAF adhère ainsi aux Dix Principes du Pacte Mondial des Nations Unies ([www.unglobalcompact.org/what-is-gc/mission/principles](http://www.unglobalcompact.org/what-is-gc/mission/principles)).

## ENVIRONNEMENTAL

En ce qui concerne les impacts environnementaux, la situation est différente pour la carrière et pour l'immobilier.

o En conformité avec la loi minière, CARRIGRES réalise une étude d'impact environnemental et un plan quinquennal de gestion environnemental, lequel contient des objectifs contraignants de minimisation des impacts environnementaux. En particulier,

o CARRIGRES ne génère pas de déchets, tous les sous-produits sont utilisés ;

o Elle pompe et traite ses propres besoins en eaux sans dépendre du réseau urbain saturé ;

o La qualité des eaux d'exhaure est mesurée, le réseau de canalisation des eaux de ruissellement est revu pour capturer les matières en suspension et un dés-huileur sera installé pour éviter toute pollution résultant d'une fuite accidentelle d'hydrocarbures ;

o La production de concassés génère des poussières. Leur dispersion est limitée par des écrans végétaux, le capotage des cribles et l'arrosage des zones de circulation et de chargement pendant la saison sèche ;

o Le bruit et les vibrations sont mesurés. De nouvelles techniques de minage sont mises en œuvre pour les limiter.

o Les impacts environnementaux de l'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE sont pris en compte sur une base volontaire tant dans la phase de construction que celle d'exploitation.

o Les bâtiments sont conçus pour limiter leur consommation énergétique qui, dans les régions équatoriales, est surtout destinée au conditionnement d'air : doubles murs, dans l'immeuble de bureaux « Petit-Pont » double vitrage ... ;

o La consommation d'eau et d'électricité de chaque bâtiment est suivie et les éventuelles consommations anormales signalées au locataire et, le cas échéant, au service technique ;

o Le groupe installe systématiquement sur ses nouveaux développements de l'éclairage en LED ;

o Le groupe se charge de la gestion des déchets de ses locataires. Les déchets verts sont traités et compostés. Un accord est en cours avec une société extérieure pour le recyclage des bouteilles en plastique. Les déchets non triés sont évacués vers une décharge officielle ;

o Le bâtiment « Petit-Pont » est le premier de Kinshasa à être alimenté par des panneaux solaires. Il est également équipé de récupération des eaux pluviales, d'éclairage LED et de double vitrage.

#### Adhésion au Dix Principes du Pacte Mondial des Nations Unies

## SOCIAL

o Le groupe respecte bien évidemment la législation sociale congolaise, qui est proche de la législation belge, et impose à ses sous-traitants de s'engager également ;

o Le personnel du groupe est représenté par des délégations syndicales avec lesquelles la direction est en concertation régulière ;

o Tout le personnel, en dehors de la direction, est couvert par des conventions collectives de travail négociées avec les délégations syndicales. Ces conventions couvrent notamment les avantages économiques des travailleurs, les heures de travail, les conditions de travail, les congés, la représentation syndicale ... ;

o Le personnel technique est équipé d'équipements individuels de protection dont le port est obligatoire. Ces équipements sont conformes aux normes minières pour le personnel de CARRIGRES, qui a également un manuel de procédures de sécurité extensif ;

o Le groupe assure une couverture médicale pour tous ses employés avec un contrôle médical obligatoire régulier.

## GOUVERNANCE

o Le groupe suit le Code de Gouvernance d'Entreprise Belge 2020 et publie sa charte de gouvernance. Il établit annuellement un rapport de gouvernance (voir pp. XX et suivantes) ;

o Il existe des procédures de gestion des éventuels conflits d'intérêt ;

o Il inscrit dans tous ses contrats de location une clause contre la corruption, contre les formes modernes d'esclavage et pour le respect des sanctions internationales ;

o La sélection des fournisseurs assure que ceux-ci sont enregistrés formellement auprès de l'administration fiscale.

Conscient des difficultés rencontrées par la population congolaise et reconnaissant des opportunités qu'offre le pays à sa réussite, le Groupe TEXAF attache une importance croissante au développement d'activités qui n'ont pas nécessairement un lien direct avec son objectif social mais qui contribuent au développement humain du pays.

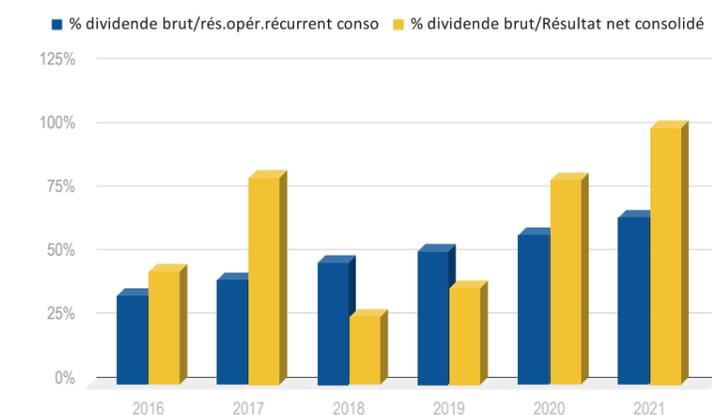
Un chapitre consacré à ces activités est repris au chapitre 3 dans ce rapport annuel.



# INFORMATION À L'ACTIONNAIRE

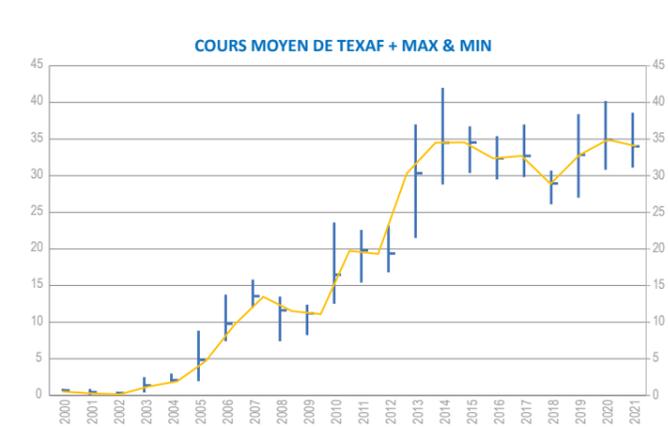
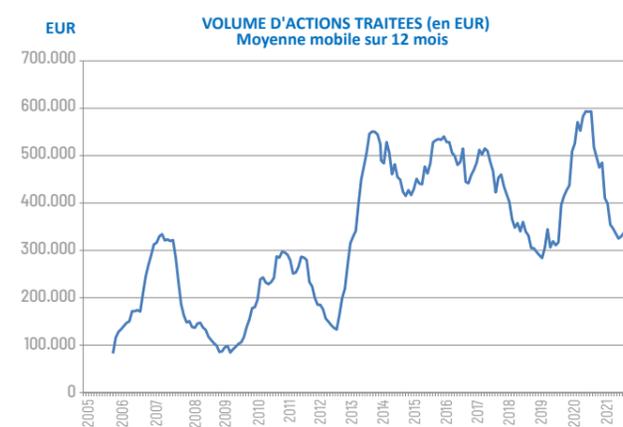
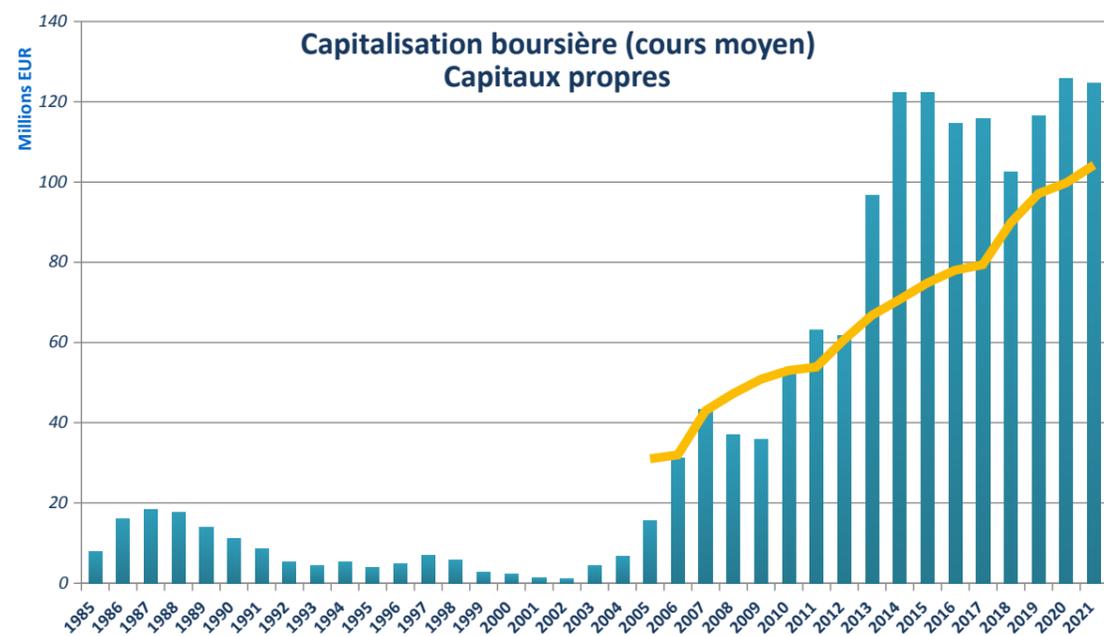
## DIVIDENDE

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Dividende brut par action	0,10	0,11	0,13	0,16	0,19	0,23	0,28	0,33	0,40	0,48	0,58	0,69	0,81	0,97	1,16	1,29	1,43
Dividende net par action	0,08	0,08	0,10	0,12	0,14	0,17	0,21	0,25	0,30	0,36	0,42	0,48	0,57	0,68	0,81	0,90	1,00
Dividende brut total (en k EUR)	319	351	421	506	612	736	893	1.063	1.276	1.701	2.039	2.430	2.886	3.442	4.101	4.633	5.238
Variation	N.A.	10,0%	20%	20%	21%	20%	21%	19%	20%	33%	20%	19%	19%	19%	19%	13%	13%



## 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 90 entreprises familiales françaises, belges, néerlandaises et portugaises, comprend TEXAF.

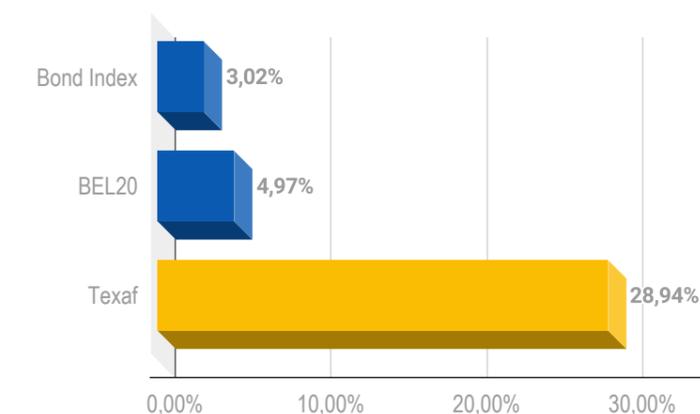


## STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

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 SUR 20 ANS



## AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

<p><b>Vendredi 08 avril 2022</b></p> <p>Publication du rapport annuel</p>	<p><b>Vendredi 06 mai 2022</b></p> <p>Publication du communiqué trimestriel</p>	<p><b>Mardi 10 mai 2022</b></p> <p>(À 11h)</p> <p>Assemblée Générale Annuelle</p>	<p><b>Vendredi 27 mai 2022</b></p> <p>Paiement du dividende</p>
<p><b>Vendredi 09 septembre 2022</b></p> <p>Publication des résultats semestriels</p>	<p><b>Vendredi 11 novembre 2022</b></p> <p>Publication du communiqué trimestriel</p>	<p><b>Vendredi 24 février 2022</b></p> <p>Publication des résultats 2022</p>	



**Nadine NGELETA MANTAMA** est un visage bien connu de Texaf-Bilembo. Animatrice des ateliers « éducation à l'environnement », elle éveille des centaines d'enfants à l'urgence de la protection de la forêt tropicale congolaise. A 43 ans, Nadime a trouvé sa place dans l'équipe pédagogique dirigée

par Chantal Tombu. Epanouie, elle ne cache pas sa fierté de travailler à l'Espace Texaf-Bilembo :

« Cela me rend heureuse d'être au milieu de tant d'enfants et de pouvoir améliorer leurs connaissances au sujet de leur pays. Je suis fière de faire partie d'une équipe dynamique et je suis impressionnée par l'évolution de notre centre culturel avec des projets toujours plus multiples. Les congolaises et les congolais sont de plus en plus nombreux à le fréquenter »



On l'appelle affectueusement Chridé, mais elle se nomme **Christine DECELLE**. Elle a vécu en Belgique durant trente ans, avant de revenir au Congo munie d'une « triple identité : couleur Congo, ADN Kongo et empreinte belge ». Rien d'étonnant qu'elle fasse équipe avec Chantal Tombu : c'est le duo

qui dirige l'Espace Texaf-Bilembo. Forte d'une solide formation artistique, Chridé encadre et conseille les artistes contemporains qui sont accompagnés par l'Espace Texaf-Bilembo.

« Ici, on ne se contente pas d'organiser des expos. Nous assurons un vrai travail de coaching pour aider les artistes à devenir des professionnels, à exceller dans leurs techniques et leur art, à acquérir de la rigueur et de l'organisation »

C'est qu'il faut du tempérament pour encadrer tous ces artistes ! mais son expérience, sa patience et sa bonne organisation font d'elle la cheville ouvrière de Bilembo.

Quelques clichés de l'album photos des soirées et animations « UtexPeople ».



## WOMAN'S PLACE

« ÇA MARS POUR ELLES! »

Traditionnellement, le mois de mars est celui des femmes au Congo... Avec son tout nouveau programme d'activités « Ça mars pour Elles », TEXAF innove encore une fois. L'occasion de faire un focus sur la place importante accordée aux femmes au sein de notre société.



Yolande, une femme dynamique au cœur de l'action.

**Yolande NIMY** est directrice commerciale des activités immobilières de TEXAF. C'est un des visages bien connus de la société. Dynamique et souriante, Yolande a un contact aisé avec les personnes qui croisent son chemin. Energique et entreprenante, elle est à l'initiative de nombreuses activités au sein de la concession Utexafrica. « Mon job, c'est d'attirer les clients et de faire en sorte que nos locataires se sentent comme à la maison. La diversité des activités proposées, ses soirées et les animations « UtexPeople », font partie d'une stratégie qui vise à faire grandir un sentiment réel de bien-être chez nos locataires. Utex est un havre de paix, c'est une réalité parce que toute une équipe y travaille activement au quotidien. » Ce n'est pas un hasard si Yolande a rejoint le Comité de direction de Texaf à Kinshasa. C'est la plus jeune de ses membres, mais elle ne manque pas d'expérience et d'idées pour aider ses collègues à piloter ce fabuleux navire.

Et quand on parle de la place des femmes dans l'entreprise Texaf, Yolande prend des accents presque de militante. Elle devient tout à coup captivante :

« J'ai à cœur de travailler pour mon pays. Texaf a un ADN 100% Congo, la jeunesse y a une place grandissante, comme celle des femmes à qui la société confie de plus en plus de responsabilités. »

Traditionnellement, le mois de mars est celui des femmes au Congo, moment pour les honorer et remercier le dévouement des « mamans congolaises. Mais, cette année, avec Yolande à la manœuvre, c'est un programme d'activités qui a été élaboré pour réunir les forces féminines de l'entreprise. « Ça Mars pour Elles », c'est une programmation riche et variée qui permis aux collaboratrices de Texaf de réfléchir à la place de la femme dans la société congolaise, de rencontrer des grandes figures féminines comme la Représentante de l'Union Africaine en RDC ou la Cheffe de mission de Monusco (Force d'Intervention des Nations Unies en RDC), mais également plusieurs Directrices Générales d'institutions ou d'entreprises venues débattre à Texaf-Bilembo en mars dernier, de vivre des moments de cohésion en grimpant en équipe le mont Mongengenge et en visitant le centre Ndako ya biso, où l'émotion fut poignante. « Ces activités vécues ensemble, entre femmes congolaises, ça donne de l'espoir ! ça booste tout le monde ! » nous dit Yolande avec un large sourire.



**Mamichou Juliette YAMBA-YAMBA** est responsable au service clientèle de Texaf, son numéro de téléphone n'est un secret pour personne, du moins pour tous les locataires d'UtexAfrica, résidents ou professionnels qui font appel à elle au moindre souci ou de besoin de renseignement.



« C'est mon job de transformer les problèmes en solution »

dit-elle en souriant. « Même les tracasseries entre voisins, j'en fais mon affaire ». Amboise NSENGA, qui est arrivé au terme de sa carrière après 33 années passées au service de Texaf, lui trouve beaucoup de qualités : patience, persévérance et empathie. C'est qu'il faut une véritable capacité d'écoute et de réactivité quand on est au service d'une communauté d'un bon millier de résidents. Mais avec de l'expérience et un grand sourire, celle que Yolande appelle affectueusement « Madame Utex » ne manque pas de ressources pour contribuer au bien-être des nombreux clients d'UtexAfrica.

**Serenah LUMINGU** est contrôleur de gestion et responsable formation. Les questions financières, les analyses et le reporting, elle connaît bien. « J'aime les chiffres, dit-elle sérieusement. Mon père voulait que je fasse avocat, mais pour moi le droit c'est de la littérature, explique-t-elle avec un petit air malicieux. Mais par contre, j'aime défendre ! » Rien d'étonnant que la direction lui ait confié des responsabilités de management au sein des ressources humaines. Ses qualités de rigueur et de ténacité sont largement reconnues par ses collègues.



« L'entreprise me confie un travail exigeant ; j'apprécie que l'on me donne des responsabilités. C'est agréable d'évoluer dans une société où l'on peut débattre, échanger, proposer, réfléchir ensemble. Je suis entourée d'une équipe jeune et dynamique et cela me convient parfaitement. Que demander de mieux ? »



# RAPPORTS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

# 02

# RAPPORT DE GESTION

## CONTEXTE GÉNÉRAL EN 2021

Le rebond économique de la R.D. Congo a été plus fort que prévu avec une croissance du P.N.B. estimée à 5,7% en termes réels sur l'année 2021. Cette croissance a été tirée très largement par la hausse du prix du cuivre (+ 28%) et surtout du cobalt (+120%), provoquée par la forte reprise industrielle en Chine et la transition vers des moteurs électriques. Cette activité minière a permis à la fois de diminuer le déficit extérieur (estimé à 1% du P.N.B.) et le déficit des finances publiques (1,7% du P.N.B.). Néanmoins, l'inflation est maîtrisée à 5,3% en fin d'année, essentiellement parce que le taux de change du franc congolais est resté stable vis-à-vis du dollar. Cette stabilité est elle-même liée à une amélioration très sensible des réserves de change, qui ont été renforcées par les exportations de minerais mais aussi par un nouveau crédit du F.M.I. de 1,5 milliards USD, dont 0,2 milliard a déjà été libéré. La croissance aurait sans doute été encore plus rapide et surtout plus équilibrée si la logistique internationale, dont le pays est très dépendant, n'avait pas continué à être perturbée en 2021, surtout en début d'année.

À ce stade, les perspectives restent bonnes pour 2022 avec une croissance et une inflation en ligne avec les estimations pour 2021. Toutefois, la guerre en Ukraine constitue un risque important à la fois pour la demande en matières premières industrielles et pour la hausse des prix des carburants, lesquels sont importés et subsidiés.

La situation sécuritaire dans l'est du pays n'est pas devenue moins grave en 2021, en dépit du soutien de l'armée ougandaise, mais cela n'affecte pas l'activité du groupe.

À la suite de la création d'une nouvelle coalition politique dénommée « Union Sacrée » en support au Président Tshisekedi, un nouveau gouvernement dirigé par Monsieur Sama Lukonde a pris ses fonctions en avril. Cette simplification de l'échiquier politique n'a malheureusement pas été accompagnée par une amélioration sensible du climat des affaires et de la gestion des deniers publics.



## ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Entre septembre 2020 et août 2021, l'activité immobilière a ressenti les conséquences de la fermeture sanitaire des frontières de la RDC jusqu'au 15 août 2020 et de l'incertitude générale qu'avait provoqué la crise du COVID-19, à travers un vide locatif plus élevé qu'habituellement. En effet, la rotation normale des locataires résidentiels est sensiblement plus marquée lors des vacances scolaires européennes. À partir de septembre, le taux d'occupation est rapidement revenu à la normale et, au moment de rédiger ce rapport, seuls 4 logements sur 330 sont disponibles.

L'exercice a été surtout marqué par la mise sur le marché de deux nouveaux projets. Dans les derniers jours de 2020, les **bureaux de l'immeuble Petit-Pont** (3.366 m<sup>2</sup> nets) ont été livrés. Le rez-de-chaussée a été immédiatement occupé par Brussels Airlines avec qui le groupe avait un accord dès la conception du projet. Les bureaux des deux étages ont tous été progressivement loués à des sociétés internationales au cours de l'année 2021. Cet immeuble, qui est localisé à un emplacement très visible à l'entrée du Boulevard du 30 Juin, principale artère de la ville, est innovant pour la ville de Kinshasa en ce qu'il s'inscrit dans une démarche de haute qualité environnementale (panneaux solaires, récupération des eaux pluviales, éclairage LED, double vitrage). Son potentiel locatif en année pleine est de 1MEUR. **Les trois bâtiments résidentiels** de la deuxième phase du projet **Bois Nobles** ont été livrés entre avril et juillet 2021 et leurs 33 appartements ont tous rapidement trouvé preneurs. Il bénéficie des mêmes infrastructures que la phase I, et notamment de la pré-installation de fibre optique, d'une réserve d'eau autonome, et d'appareils d'éclairages LED de manière généralisée. En outre, comme ils se déploient sur quatre niveaux, ils seront les premiers de la concession Utaxafrica à être équipés d'ascenseurs. Ce projet a un potentiel de 1,2 M EUR de loyers en année pleine.

Outre ces deux projets neufs, l'attractivité du concept de Silikin Village, porté par l'activité digitale du groupe, a conduit à rénover 1.200 m<sup>2</sup> de bureaux et de salles de réunion à destination des entreprises du secteur digital.

À l'inverse, le potentiel locatif a été réduit par l'incendie qui en août 2020 a détruit un entrepôt et endommagé un bâtiment de bureaux. La réhabilitation de ces bureaux s'est terminée en milieu d'année 2021. Le groupe a entamé une procédure d'arbitrage pour se faire indemniser.

Le portefeuille du groupe se compose ainsi de 333 logements (280 appartements et 53 villas), pour une surface locative résidentielle de 62.192 m<sup>2</sup>, de bureaux et surfaces commerciales pour 26.313 m<sup>2</sup>, et d'entrepôts pour 30.146 m<sup>2</sup>.

Le succès de ces deux projets a convaincu le groupe d'entamer en parallèle la construction de son plus grand projet résidentiel et celle de son plus grand projet de bureaux.

Le projet résidentiel Promenade des Artistes comprendra 94 appartements de 1 à 4 chambres dans un environnement piétonnier avec garages souterrains. Son budget est fixé à 18 M EUR (hors terrain) et son potentiel locatif sera de 3 M EUR par an. Il sera livré fin 2023.

De son côté, Silikin Village Phase III sera le plus grand espace destiné aux start-ups et aux entreprises digitales en Afrique. Il comprendra 7.500 m<sup>2</sup> nets de bureaux et 4.000 m<sup>2</sup> de services (salles de conférence, espace de co-working...). Ce projet de 6,5 M EUR (en ce compris le mobilier) a un potentiel locatif de 1,8 M EUR par an et sera disponible début 2023.

Ces deux projets, actuellement en chantier, augmenteront le potentiel locatif du groupe de 22%.

Le groupe poursuit également le développement et les études, sur un terrain de 86 hectares sur la commune de Kinsuka, à la périphérie de Kinshasa, d'un ambitieux projet de promotion vente de 1.800 maisons, répondant à une très forte demande de logements destinés à la classe moyenne kinoise. Ce développement se défend contre plusieurs actions menées par des individus qui revendiquent, sans aucun fondement, des terrains sur le site de ce projet. Cette situation induit des frais de défense en justice qui ont un impact significatif sur la hausse escomptée des résultats.

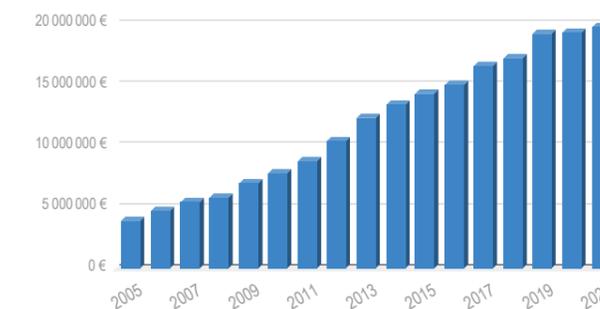
En 2021, les loyers ont augmenté légèrement à 19.730 k EUR (+ 2%). Cette évolution résulte d'éléments contrastés. D'une part, l'incendie d'août 2020 a privé le groupe des loyers d'un entrepôt totalement détruit et, sur la première moitié de 2021, de ceux d'un ensemble de bureaux qu'il a fallu rénover. De plus, le vide locatif a été plus important jusqu'au mois d'août. D'autre part, les bureaux de Petit-Pont et les appartements du projet Bois Nobles Phase II ont tous été loués. Les autres résultats opérationnels, en particulier les ventes du restaurant et les refacturations d'électricité, ont fortement rebondi après un exercice 2020 affecté par les mesures sanitaires.

Les charges opérationnelles ont augmenté de 8% à 12,6 M EUR. Les principales causes sont une augmentation des frais juridiques et de sécurité, en particulier pour le terrain de Kinsuka, un rattrapage des entretiens et réparations après les arrêts en 2020, et une augmentation de la provision pour avantages postérieurs à l'emploi.

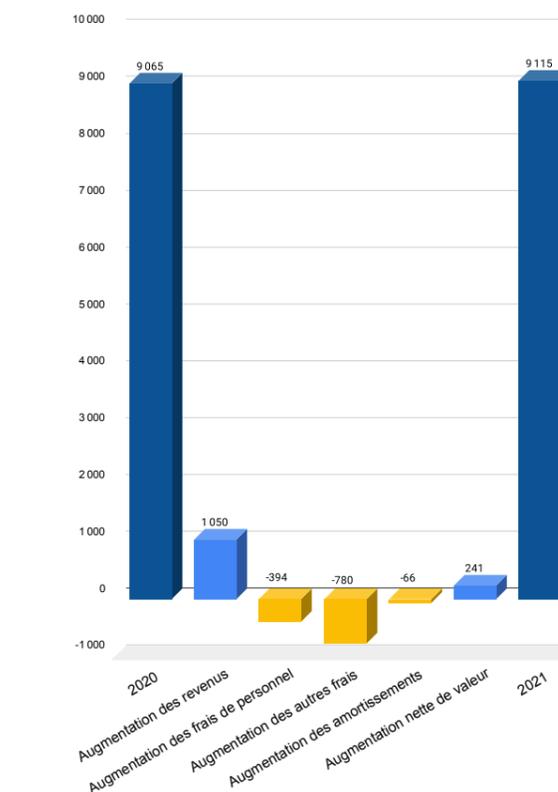
### Résultats de l'activité immobilière

IMMO (en milliers d'euros)	2017	2018	2019	2020	2021	Var.
Produit des activités ordinaires	16.730	17.305	19.230	19.331	19.730	2,1%
Résultat opérationnel récurrent	8.861	8.638	9.300	9.065	9.115	0,6%
Résultat opérationnel	8.861	10.016	14.420	8.648	9.070	4,9%
Résultat avant impôts différés	6.141	7.224	10.013	6.203	6.839	10,3%
Résultat net (part de groupe)	7.604	13.148	10.924	5.593	5.351	-4,3%

### Revenus Locatifs :



### Evolution du résultat (en milliers EUR) opérationnel des immobilières :



Au total, le résultat opérationnel récurrent est stable à 9,1 M EUR. Seule une faible charge complémentaire pour les suites du sinistre d'août 2020 affecte les comptes de 2021 si bien que le résultat opérationnel progresse de 5% à 9,1 M EUR. Le résultat avant impôts différés atteint 6,8 M EUR (+ 10%) et le résultat net 5,4 M EUR (-4%) en part de groupe, compte tenu d'une hausse de la provision pour impôts différés sur les plus-values latentes.

**La carrière – CARRIGRES**

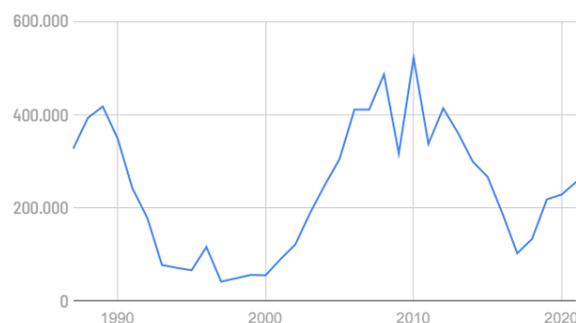
La carrière de **CARRIGRES** a connu un exercice contrasté. Alors qu'elle a été quasiment à l'arrêt au 1<sup>er</sup> trimestre à cause des problèmes d'acheminement des pièces de rechange dans un contexte mondial de difficultés logistiques, l'activité a régulièrement repris tout au long des trimestres suivants et une tendance à la hausse des prix de vente se dessine en fin d'année. Sur l'ensemble de l'année, le chiffre d'affaires progresse de 15 % à 2.959 k EUR. En volume, les ventes s'établissent à 256.386 tonnes (+12 %).

**CARRIGRES** a investi dans de nouveaux camions, une pelle-chargeuse et un brise-roche afin de pouvoir augmenter sa production et, surtout, de diminuer des coûts de production qui avaient été affectés par des locations d'engins peu adaptés et la forte hausse des prix d'acheminement des explosifs.

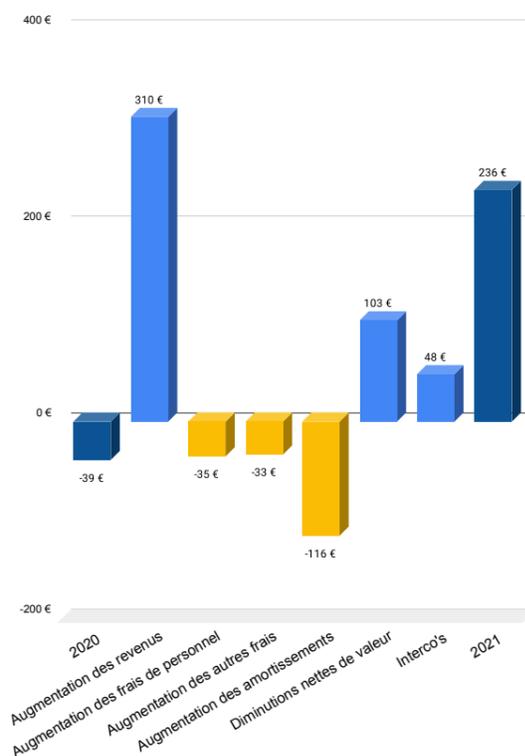
En dépit de ces frais directs de production élevés, le résultat opérationnel récurrent redevient positif à 231 k EUR (vs -39 k EUR en 2020). Le Conseil d'Administration a considéré que la situation ne justifiait ni une reprise, ni un amortissement complémentaire sur la valeur du gisement si bien que le résultat opérationnel est également de 231 k EUR (vs. -1.339 k EUR en 2020 après un amortissement exceptionnel).

Compte tenu des produits financiers, le résultat avant impôts différés s'établit à 381 k EUR (vs. -1.029 k EUR) et le résultat net (part de groupe) à 452 k EUR (vs -617 k EUR).

**Vente Carrigrès (en tonnes):**



**Evolution du résultat (en milliers EUR) opérationnel de Carrigrès:**



**Résultats de l'activité extractive**

CARRIGRES (en milliers d'euros)	2017	2018	2019	2020	2021	Var.
Produit des activités ordinaires	1.584	1.612	2.460	2.556	2.897	13,3 %
Résultat opérationnel récurrent	-894	-261	-71	-39	236	n.s.
Résultat opérationnel	-4.454	-109	-69	-1.339	236	n.s.
Résultat avant impôts différés	-3.954	248	193	-1.029	381	n.s.
Résultat net (part de groupe)	-2.762	335	248	-617	452	n.s.



**Digital**

**SILIKIN VILLAGE**

Kinshasa, une mégapole de 14 millions de congolais, capitale de la RDC qui compte 90 millions habitants avec une moyenne d'âge de moins de 18 ans. Une jeunesse créative avide de savoir.

Le secteur du digital africain connaît une explosion : en 2021, la Tech Africaine a progressé plus rapidement que toute autre région, avec 2 fois plus d'activité qu'en 2020 et plus de 3 fois plus de montants investis.

Si le Nigeria sort du lot, l'Égypte, l'Afrique du Sud et le Kenya ont également attiré plus d'un demi-milliard chacun ; et le Sénégal a atteint le Top 5.

En matière de digitalisation la RDC connaît un grand retard par rapport à ces pays africains. Peu ou pas de deals significatifs.

Fort de ce constat **TEXAF** s'est intéressé au potentiel que présente ce secteur dans un des plus grands pays d'Afrique ou le groupe opère depuis bientôt 100 ans. Les enjeux économiques liés à l'évolution démographique du pays sont gigantesques. **TEXAF** est convaincue 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, surtout dans les domaines de l'éducation et de la gouvernance.

En 2019 le Conseil d'administration de **TEXAF** a donc donné son feu vert pour un ambitieux développement dans le secteur du numérique.

Le choix de la localisation de cette nouvelle activité s'est porté sur la parcelle de sa filiale **COTEX**, un terrain de 3,2 ha situé au cœur de Kinshasa et sur lequel se trouvent d'anciens bâtiments d'une usine textile.



Levées de Venture Capital en 2021. Source: Partech Africa Report



# SILIKIN VILLAGE : 3,2 HA

BY TEXAF DIGITAL



Quelques mois plus tard, en janvier 2020, fut inauguré le premier bâtiment rénové de 700 m2 abritant le premier programme de formation de 40 jeunes sélectionnés parmi 1.300 candidats organisé par le partenaire KINSHASA DIGITAL ACADEMY (KDA). Depuis, et malgré 6 mois de lock down à cause du COVID, KDA en est à sa troisième promotion. 40% des places sont réservées à des femmes.

Convaincu de l'opportunité de pouvoir créer en un seul endroit central tout un écosystème entrepreneurial et digital dans la capitale congolaise, **COTEX** a transformé en 2021 près de 2.000 m2 de surfaces complémentaires (classes, bureaux, salles de réunions et de co-working). Ces espaces furent immédiatement loués.

Fin 2021 le groupe franchit un pas majeur en décidant d'investir dans 11.625 m2 de surfaces supplémentaires. Est alors né le concept de **SILIKIN VILLAGE** qui deviendra en 2023 le plus grand site entrepreneurial et « numérique » d'Afrique. Se faisant, la RDC pourrait rapidement rattraper le retard pris dans le numérique par l'attrait de cette concentration de savoirs, de synergies et d'opportunités. Divers projets ont pu bénéficier du soutien d'ENABEL et du FONDS ROI BAUDOUIN, donnant à **SILIKIN VILLAGE** une empreinte belge et constituant une pépinière pour diverses agences de développement.

En termes de connexion à Internet, l'ouest de la RDC est actuellement connecté au câble sous-marin WACS d'une capacité de 8 Tb/sec. D'ici un an, les câbles Equiano (consortium autour de Google) et 2Africa (consortium autour de Facebook) vont arriver à Moanda;

ils ont chacun une capacité de 150 Tb/sec. La capacité disponible à Kinshasa va donc être multipliée par 30.

**TEXAF** envisage également de fédérer des financements destinés à accompagner la croissance de jeunes entreprises congolaises prometteuses dans le domaine du numérique.

En 2019, **TEXAF** a investi 1 M€ dans le premier fonds PARTECH AFRICA I. Les résultats avancés par ce fonds sont très encourageants et **TEXAF** envisage de souscrire au nouveau fonds PARTECH AFRICA II (Q2/2022).

**SILIKIN VILLAGE EN CHIFFRES**

La **troisième phase** de **SILIKIN VILLAGE** en construction consacra le site comme étant le plus grand écosystème entrepreneurial et numérique du continent africain offrant près de 14.000 m2 de bureaux, espaces de coworking, salles de réunion et de formation, auditorium et zones de détente. Le centre, qui sera opérationnel en 2023, aura une capacité d'accueil de près de 1.700 personnes.

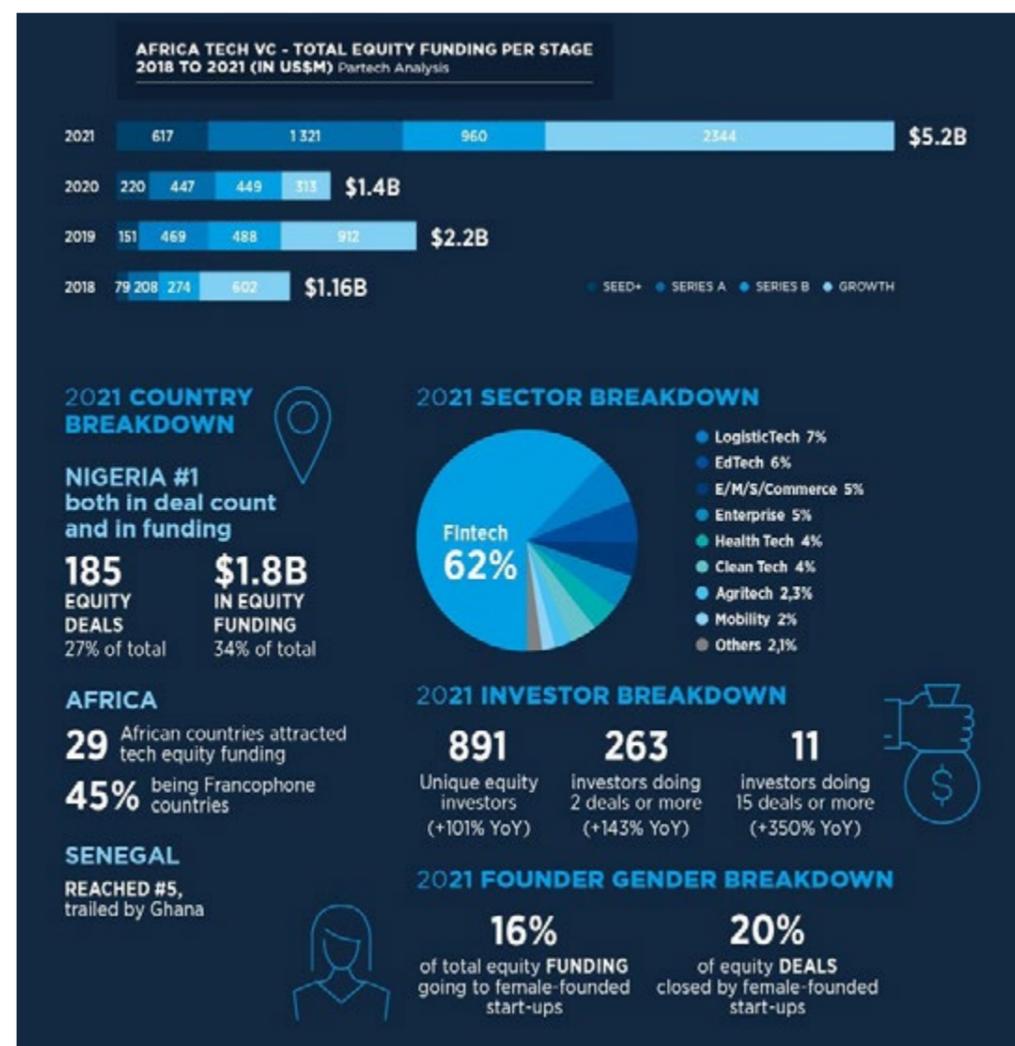
Le site dispose encore d'espaces important inexploité, permettant d'autres développements éventuels ultérieurs.

Plusieurs programmes de formations et d'accompagnement sont déjà opérationnels et plusieurs autres sont en négociation avancée.

**Programmes de formation actuellement en place au sein de SILIKIN VILLAGE:**

ACTIVITÉS	PARTENAIRES	DESCRIPTION	ORIGINE	KPI
Formation	Kinshasa Digital Academy	9 mois de formation à la programmation informatique (web et app) et insertion de jeunes en entreprises	DRC	2020 – 40 étudiants 2021 – 42 étudiants 2022 – 75 étudiants
Formation	ICSSI – Institut de cybersécurité et de sureté des infrastructures	3 mois de formation aux compétences en cybersécurité et en sécurité des infrastructures.	DRC	T4-2021 – 18 apprenants 2022 – 40 apprenants (en cours)
Formation	Keccel – Play & Code Academy	Ateliers de formation à la robotique et au coding pour les enfants de 7 à 13 ans	DRC/ Maroc	T4-2021 – NA 2022 – NA
Entrepreneuriat	Ovation	K-IMPACT – programme d'incubation et d'accélération de projets "villes durables" pour de jeunes porteurs de projets congolais	Belgique	14 porteurs de projets
Entrepreneuriat	Orange RDC	POESAM (Prix Orange d'Entrepreneuriat Social en Afrique et au Moyen-Orient) – programme annuel de soutien au développement de startups aux solutions innovantes	RDC	10 startups dont 2 à Goma
Entrepreneuriat	WFUNA, PNUD	CITYPRENEURS – programme d'accélération (5 semaines) de startups innovantes dans la gestion des déchets, dans le bien-être et la santé des populations	France	15 startups

En outre, **SILIKIN VILLAGE** est en négociation avec une dizaines de partenaires potentiels



Levées de Venture Capital en 2021. Source: Partech Africa Report

Le résultat de l'activité, encore dans sa phase de démarrage, s'établit à - 167 k EUR (vs -187 k EUR en 2020).

Le groupe a répondu à des appels de fonds de PARTECH AFRI-CA pour 317 k EUR, portant son apport à 669 k EUR. En effet, le fonds a investi dans 6 nouvelles participations et réinvesti dans 8 participations existantes, si bien qu'il a 16 jeunes sociétés tech africaines en portefeuille. Ces nouveaux tours de financement ont conduit le fonds à réévaluer certaines participations existantes. Conformément à sa règle d'évaluation TEXAF a inscrit cette réévaluation non réalisée non pas dans son compte de résultat mais dans son résultat global. Elle s'élève à 415 k EUR.

**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 1,2 M EUR, en hausse par rapport à l'année dernière, suite à l'augmentation des rémunérations variables. Compte tenu des produits financiers et de reprise d'impôts différés, le résultat net s'établit à -431 k EUR (vs -219 k EUR en 2020).

HOLDING (en milliers d'euros)	2017	2018	2019	2020	2021	Var.
Produit des activités ordinaires	0	0	0	0	0	n.s.
Résultat opérationnel récurrent	-947	-1.208	-1.398	-975	-1.182	21,1%
Résultat opérationnel	-997	-1.208	-1.330	-975	-1.182	21,1%
Résultat avant impôts différés	-96	-351	-592	-380	-598	57,2%
Résultat net (part de groupe)	-300	-573	-402	-219	-431	96,6%

**Résultat consolidé**

Le chiffre d'affaires du groupe augmente de 4% à 22.727 k EUR, tandis que les autres produits opérationnels augmentent de 630 k EUR, suite à l'augmentation du chiffre d'affaires du restaurant, à des refacturations d'électricité plus élevées et à des intérêts de retard. Les charges opérationnelles récurrentes sont également en hausse à 13.121 k EUR, pour un ensemble de raisons dont une variation négative des stocks de concassés, une augmentation des provisions pour départ à la retraite et une croissance des frais de protection juridique et physique des actifs. En conséquence, le résultat opérationnel récurrent s'établit à 8.002 k EUR, en hausse de 2%.

L'exercice 2020 avait été affecté de deux charges non récurrentes importantes: l'impact direct de l'incendie du 7 août (-416 k EUR) et un amortissement exceptionnel complémentaire du gisement de grès de -1,3 M EUR.

Seuls 45 k EUR de frais supplémentaires dus à l'incendie sont enregistrés en 2021 si bien que le résultat opérationnel atteint 7.956 k EUR (vs 6.147 k EUR en 2020).

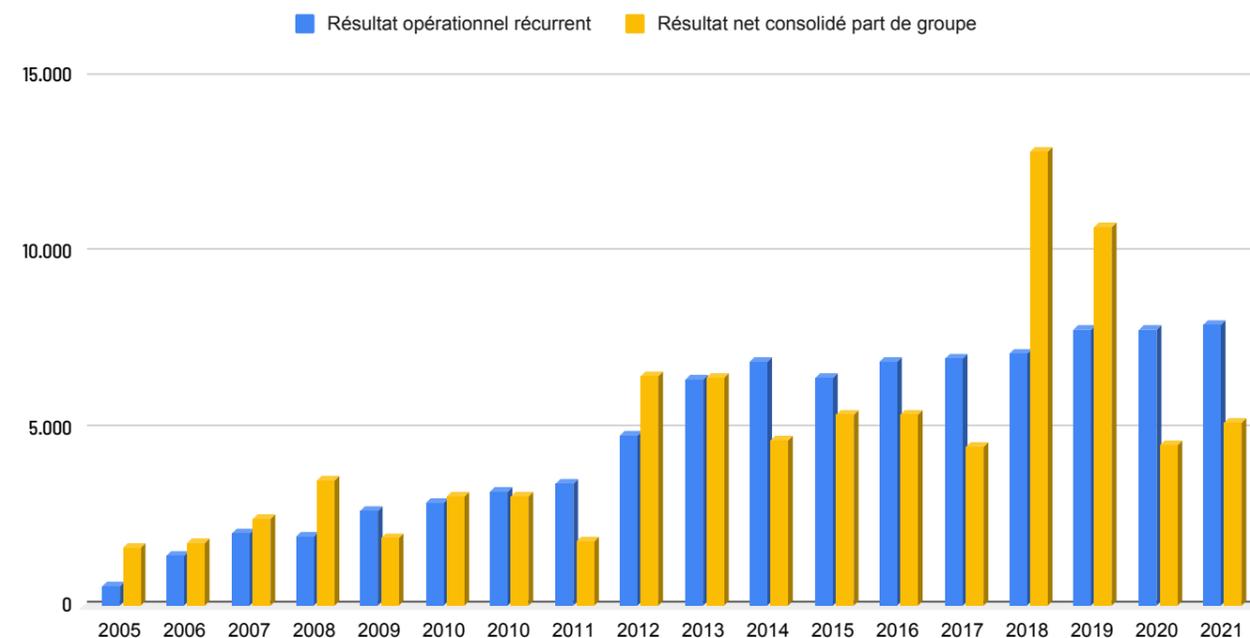
Les charges financières nettes restent stables à 35 k EUR (vs 38 k EUR), si bien que le résultat avant impôts atteint 7.922 k EUR (vs 6.108 k EUR).

La charge fiscale courante reste également stable à 1.467 k EUR et le résultat avant impôts différés augmente de 40% à 6.454 k EUR.

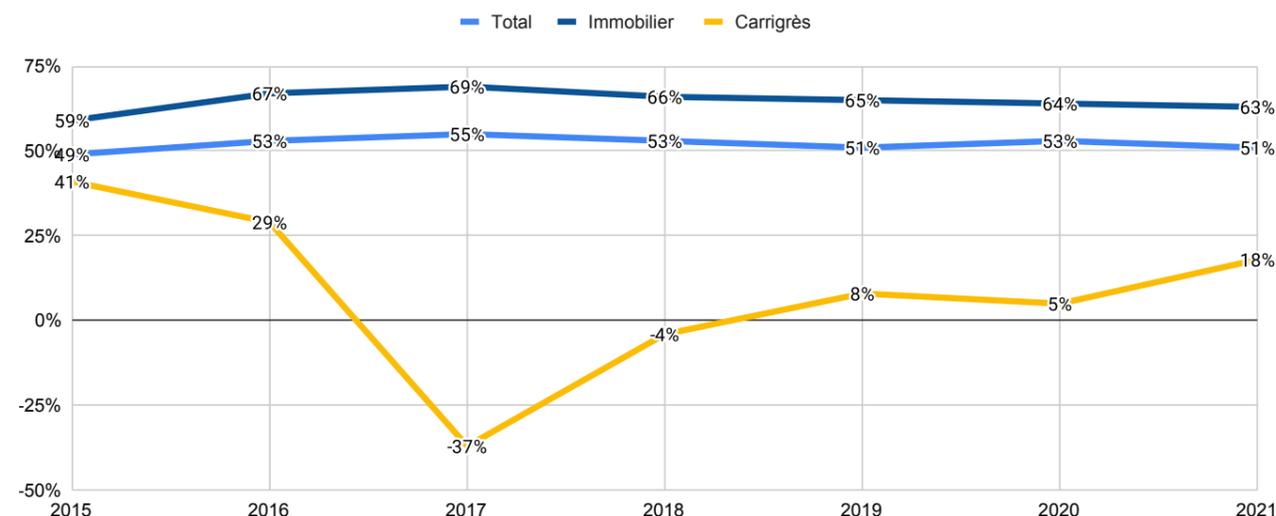
La provision pour impôts différés augmente de 1.242 k EUR, essentiellement celle qui couvre la plus-value latente sur les immeubles. Au total, le résultat net part de groupe s'établit à 5.212 k EUR contre 4.581 k EUR un an auparavant (+ 14%).

RESULTATS CONSOLIDES (en milliers d'euros)	2017	2018	2019	2020	2021
Produit des activités ordinaires	18.208	18.869	21.691	21.868	22.727
Autres produits opérationnels récurrents	1.493	1.423	1.530	1.425	2.055
Charges opérationnelles récurrentes	-9.663	-10.180	-12.008	-11.631	-13.131
<b>EBITDA récurrent</b>	<b>10.038</b>	<b>10.111</b>	<b>11.213</b>	<b>11.663</b>	<b>11.651</b>
<i>En% du chiffre d'affaires</i>	51%	50%	48%	50%	47%
Amortissements	-3.018	-2.943	-3.382	-3.801	-3.649
<b>Résultat opérationnel récurrent</b>	<b>7.020</b>	<b>7.168</b>	<b>7.831</b>	<b>7.863</b>	<b>8.002</b>
<i>En% du chiffre d'affaires</i>	36%	35%	34%	34%	32%
Éléments opérationnels non récurrents	-3.610	1.531	5.190	-1.716	-45
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>3.410</b>	<b>8.699</b>	<b>13.022</b>	<b>6.147</b>	<b>7.956</b>
Charges et produits financiers	-1190	-438	-223	-38	-35
<b>Résultat avant impôt (des activités poursuivies)</b>	<b>2.220</b>	<b>8.261</b>	<b>12.799</b>	<b>6.108</b>	<b>7.922</b>
Impôts courants	75	-1.140	-3.183	-1.502	-1.467
<b>Résultat avant impôts différés</b>	<b>2.295</b>	<b>7.121</b>	<b>9.616</b>	<b>4.606</b>	<b>6.454</b>
<i>En% du chiffre d'affaires</i>	12%	35%	41%	20%	26%
Impôts différés	2.255	5.811	1.176	-25	-1.242
<b>Résultat net après impôt</b>	<b>4.550</b>	<b>12.932</b>	<b>10.793</b>	<b>4.581</b>	<b>5.212</b>
<b>Résultat net consolidé part de groupe</b>	<b>4.542</b>	<b>12.909</b>	<b>10.771</b>	<b>4.569</b>	<b>5.205</b>
<b>PAR TITRE</b>					
Résultat opérationnel récurrent (en EUR)	1,98	2,02	2,21	2,18	2,18
Résultat opérationnel en EUR	0,96	2,45	3,67	1,71	2,17
Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR	1,28	3,64	3,04	1,27	1,42
Nombre de titres en circulation	3.543.700	3.543.700	3.543.700	3.603.536	3.666.556

**Résultats (en milliers EUR):**



**EBITDA récurrent en % des produits des activités ordinaires:**



### Résultat global

(en milliers d'euros)	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>4.550</b>	<b>12.932</b>	<b>10.793</b>	<b>4.581</b>	<b>5.212</b>
Mouvements des écarts en devises étrangères				6	
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de réévaluation	0		-28		
Mouvements (nets d'impôts) des provisions pour pension	-52		-19	-55	28
Mouvements (nets d'impôts) des réserves pour actifs financiers disponibles à la vente					419
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>4.498</b>	<b>12.932</b>	<b>10.746</b>	<b>4.532</b>	<b>5.659</b>
<b>Revenant :</b>					
<b>Aux actionnaires de TEXAF</b>	<b>4.490</b>	<b>12.909</b>	<b>10.724</b>	<b>4.521</b>	<b>5.646</b>
Par titre	1,27	3,64	3,03	1,25	1,54
Aux intérêts minoritaires	8	23	22	11	13

Comme indiqué plus haut, le résultat global bénéficie d'une réévaluation de la participation dans le fonds PARTECH AFRICA à hauteur de 419 k EUR

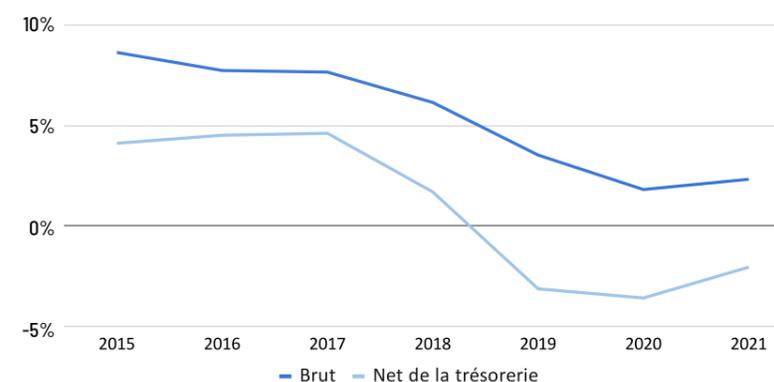
### Bilan consolidé (avant affectation du résultat)

Le Groupe restait au 31 décembre en position de trésorerie nette à hauteur de 3.157 k EUR (vs 4.640 k EUR un an auparavant).

TEXAF a à nouveau donné l'option à ses actionnaires de prendre leur dividende 2020 en espèces ou de l'apporter en augmentation de capital (« dividende optionnel »). 65% des dividendes nets ont été globalement apportés pour un montant de 2.099 k EUR portant le capital à 25.497 k EUR et le nombre d'actions à 3.666.556 (+ 1,7%).v

(en milliers d'euros)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>109.125</b>	<b>112.236</b>	<b>115.252</b>	<b>115.957</b>	<b>116.579</b>
Immobilisations corporelles	9.955	9.658	9.911	8.309	8.665
Immeubles de placement	99.100	102.347	105.029	107.211	106.605
Immobilisations incorporelles	23	15	9	6	2
Autres immobilisations financières	47	217	304	432	1.307
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>11.129</b>	<b>12.296</b>	<b>15.995</b>	<b>12.927</b>	<b>18.583</b>
Actifs destinés à la vente	0	0	0	0	5.207
Stocks	4.769	4.948	4.633	4.346	4.622
Créances	1.469	692	1.312	897	952
Actifs d'impôts	919	807	1.044	558	1.602
Trésorerie et placements à court terme	3.674	5.564	8.767	6.979	5.933
Autres actifs courants	298	285	239	145	267
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>120.254</b>	<b>124.531</b>	<b>131.247</b>	<b>128.884</b>	<b>135.162</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>80.167</b>	<b>90.213</b>	<b>97.516</b>	<b>99.837</b>	<b>104.280</b>
Capital	21.508	21.508	21.508	23.398	25.497
Réserves de groupe	58.338	68.361	75.642	76.054	78.387
Intérêts minoritaires	321	344	366	384	397
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>30.716</b>	<b>23.426</b>	<b>20.052</b>	<b>18.740</b>	<b>20.413</b>
Passifs d'impôts différés	19.810	13.999	12.805	12.806	12.882
Autres passifs non courants	10.906	9.427	7.247	5.934	7.530
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>9.371</b>	<b>10.892</b>	<b>13.679</b>	<b>10.307</b>	<b>10.469</b>
Passifs liés aux actifs destinés à la vente	0	0	0	0	0
Autres passifs courants	9.371	10.892	13.679	10.307	10.469
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>120.254</b>	<b>124.531</b>	<b>131.247</b>	<b>128.884</b>	<b>135.162</b>

### Dettes financières (en pourcent du total du bilan)



### Cash-flows

Le flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation s'élève à 9,6 M EUR, en hausse de 12% par rapport à 2020.

Les investissements de 2021, à 5,8 M EUR, sont supérieurs à ceux de 2020 (6,1 M EUR), en raison de l'arrêt des chantiers de construction pendant le confinement.

Le flux de dividendes payés (4,6 M EUR) a été en partie compensé par son réinvestissement en augmentation de capital (2,1 M EUR), tandis que la dette financière a augmenté de 756 k EUR grâce à un nouvel emprunt à 5 ans auprès de BELFIUS BANQUE avec la couverture de risque politique par CREDENDO.

Source de fonds	2017-2021		Utilisation de fonds
Cash-flow opérationnel *	62.915	35.350	Investissements
Désinvestissements	7.735	13.484	Impôts et taxes
Augmentation de capital	3.989	17.492	Dividendes
		2.022	Augmentation de trésorerie
		6.291	Diminution de dette
<b>TOTAL</b>	<b>74.639</b>	<b>74.639</b>	<b>TOTAL</b>

\*: Hors impôts et taxes

(en milliers d'euros)	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Trésorerie et placements à court terme à l'ouverture</b>	<b>3.911</b>	<b>3.674</b>	<b>5.564</b>	<b>8.767</b>	<b>6.979</b>
Cash-flow opérationnel après impôt	8.704	8.892	10.038	9.986	10.313
Variation du besoin de fonds de roulement	2	2.850	706	-1.395	-665
<b>Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation</b>	<b>8.706</b>	<b>11.742</b>	<b>10.744</b>	<b>8.591</b>	<b>9.648</b>
Investissements	-6.625	-6.180	-7.483	-6.120	-8.942
Désinvestissements	204	764	6.443	298	26
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement</b>	<b>-6.421</b>	<b>-5.416</b>	<b>-1.040</b>	<b>-5.822</b>	<b>-8.916</b>
Augmentation de capital				1.890	2.099
Dividendes	-2.430	-2.886	-3.442	-4.101	-4.633
Variation des dettes	-92	-1.550	-3.059	-2.346	756
<b>Flux de trésorerie provenant des opérations de financement</b>	<b>-2.522</b>	<b>-4.436</b>	<b>-6.501</b>	<b>-4.557</b>	<b>-1.778</b>
<b>Augmentation (diminution) nette de la trésorerie</b>	<b>-237</b>	<b>1.890</b>	<b>3.203</b>	<b>-1.788</b>	<b>-1.046</b>
<b>Trésorerie et placements à court terme en fin d'exercice</b>	<b>3.674</b>	<b>5.564</b>	<b>8.767</b>	<b>6.979</b>	<b>5.933</b>

### Impact de la crise COVID-19

En début d'année, le Groupe a encore ressenti les impacts de la crise liée au Covid-19 :

- Un vide locatif supérieur à la normale découlant de l'incertitude générale et la fermeture des frontières de la RDC jusqu'au 15 août 2020,
- Des difficultés d'acheminement d'équipement et de matériaux qui ont notamment bloqué la carrière au 1<sup>er</sup> trimestre.

Ces effets se sont progressivement estompés et, en fin d'année 2021, le vide locatif était résorbé et la carrière produisait un rythme supérieur à celui de 2019.

### Impact de la guerre en Ukraine

Le Groupe n'a pas de relations commerciales avec l'Ukraine ni avec la Fédération de Russie. Il n'en a pas non plus avec les personnes ou entités qui font l'objet de sanctions internationales. Il sera éventuellement affecté par des hausses de prix de carburant ou de matériaux que cette guerre et les sanctions pourraient engendrer.

### Dividende

Le Conseil proposera de porter le dividende à 5.237.937 EUR soit 1,42857 EUR (1.00 EUR net) par action, en augmentation de 11% par action. Celui-ci sera payable à partir du 27 mai 2022 contre remise du coupon n° 11.

### Événements survenus après la clôture

Au jour de la rédaction de ce rapport, aucun événement notable n'était intervenu.

### 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 64.

### 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

## RAPPORT DE 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 24 mars 2021.

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 (2020), à ses principes ainsi qu'à la quasi-totalité de ses lignes de conduite. La Société déroge aux principes du Code sur les points suivants et pour les raisons suivantes :

- o La société peut confier à un administrateur indépendant une ou plusieurs missions ponctuelles éventuellement rémunérées (3.5.4.), en effet, elle ne désire pas se priver des compétences spécifiques qu'elle a identifiées dans sa recherche d'administrateurs ;
- o La société considère que les administrateurs non exécutifs ne perdent pas automatiquement leur qualité de membre indépendant du Conseil après y avoir servi plus de douze années (article 3.5.2.), en effet, elle considère que l'indépendance n'est pas une question d'âge ou de temps mais est un état d'esprit ;
- o Le Conseil ne s'est pas réuni en 2021 en l'absence du management exécutif (article 3.11), il ne s'agit pas d'une volonté mais d'une question d'opportunité et de priorité, une telle réunion se tiendra en 2022 ;
- o Les administrateurs non-exécutifs ne reçoivent pas une partie de leur rémunération sous forme d'actions de la société (article 7.6), en effet, le coût de faire une augmentation de capital annuelle pour des montants relativement faible est prohibitif ;
- o Le Conseil d'Administration n'a pas fixé un seuil minimum d'actions que les dirigeants doivent détenir (article 7.9), en effet, cette question est dépendante des niveaux de fortune personnelle des intéressés qui peuvent être très différents.

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](http://www.texaf.be)

Le rapport de gouvernance repris dans ce rapport annuel 2021 fait partie intégrante du rapport de gestion.

### COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

#### PHILIPPE CROONENBERGHS (1950)

Expiration du mandat 2023

**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 RDC. Il a été Administrateur-Délégué de TEXAF durant 20 années et en est le Président depuis 2017.

#### DOMINIQUE MOORKENS (1948)

Expiration du mandat 2024

**VICE-PRÉSIDENT, INDÉPENDANT**

Dominique Moorkens a débuté sa carrière au sein du groupe familial Alcopa comme responsable d'une concession automobile. À 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 l'importation de véhicules à 4 et 2 roues et dans de nombreuses activités annexes. 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 Car-meuse 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 2023***NON-EXÉCUTIF**

Charlotte Croonenberghs est Master en droit (KULEUVEN). Elle a obtenu avec grande distinction un diplôme de « Master in international & European Business » ESCP EUROPE (Paris & Londres). Elle a entamé sa carrière professionnelle avec de nombreuses expériences en FMCG dans les domaines du marketing (Alpro, Beiersdorf, l'Oréal). Elle a été directrice marketing et membre du comité de direction de sa division chez l'Oréal. Aujourd'hui elle a rejoint le groupe VisionHealthCare en tant que directrice marketing du groupe et responsable de divers projets stratégiques & commerciaux. Elle est la fille de Monsieur Philippe Croonenberghs.

**ISABELLE ESSELEN (1985)***Expiration du mandat 2023***INDÉPENDANT**

Isabelle Esselen a grandi en RDC. Elle est issue d'une grande famille d'entrepreneurs actifs dans le domaine de la logistique à l'Est de la RDC. Elle a obtenu un diplôme de Master in Business Engineering à l'ICHEC avec mention Magna Cum Laude. Elle a débuté sa carrière professionnelle en tant que responsable des approvisionnements auprès des Nations Unies à Goma (RDC). De retour en Belgique, elle a travaillé durant 4 années à l'amélioration de la logistique et à l'implémentation du système de gestion SAP chez DISTRIPLUS. Elle a ensuite été chargée par la société RIAKTR (anciennement Real Impact Analytics) du déploiement, dans plusieurs pays africains, de solutions informatiques & analytiques permettant aux opérateurs télécom et bancaires de mieux comprendre et appréhender les données de leurs utilisateurs afin de prendre des décisions stratégiques éclairées. Depuis fin 2017, elle est relocalisée en Suisse (Zürich) et travaille pour JOHNSON & JOHNSON en tant que gestionnaire de projets stratégiques en supply chain.

**CHRISTOPHE EVERS (1960)***Expiration du mandat 2023***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. En 2004, il a assuré l'interim de CFO d'InterXion. 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.

**JOSEPH FATTOUCH (1990)***Expiration du mandat 2023***INDÉPENDANT**

Maître en ingénierie commerciale (Summa Cum Laude) de Solvay Brussels School (ULB). En tant que consultant chez McKinsey et chez Roland Berger, il a apporté ses services à plusieurs entreprises industrielles sur des sujets stratégiques, opérationnelles et technologiques majeurs. Il est ensuite devenu conseiller de deux ministres belges (dont l'actuel Premier ministre), a dirigé la politique belge de numérisation, d'intelligence artificielle et de compétences numériques, a fondé AI4Belgium et a dirigé le groupe de travail Data Against Corona. Il travaille actuellement chez Waterland, une société indépendante de capital-investissement, qui se concentre sur les PME's belges en croissance. Il a également accompagné Texaf dans la mise en place de son campus digital à Kinshasa et dans le développement de sa stratégie d'investissement technologique. Il soutient la Fondation Samilia (lutte contre la traite des êtres humains), a contribué à l'élaboration du programme quadriennal le plus important de l'UNICEF (500 millions de dollars) au Liban et a été sélectionné parmi les « 40 under 40 » de Belgique.

**MICHEL GALLEZ (1958)***Expiration du mandat 2023***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 siège 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 2023***INDÉPENDANT**

Danielle Knott est née à Kinshasa. Elle est licenciée 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. À côté de cette responsabilité de DRH, elle est membre du Comité Exécutif du Groupe Carmeuse et est en charge de diverses missions que lui confie le CEO telle que la Communication du Groupe ou en tant que membre du Conseil d'Administration représentant Carmeuse dans plusieurs sociétés du Groupe ou société partenaire.

**PASCALE TYTGAT (1960)***Expiration du mandat 2023***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 RDC 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 RDC, Albert Yuma est Président de la Fédération Patronale du Congo (FEC), il a été pendant de nombreuses années administrateur de la Banque Centrale du Congo et Président de son comité d'audit ainsi que 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 12 administrateurs ; 6 d'entre eux sont indépendants, 2 exécutifs et 10 non-exécutifs (y compris les indépendants).

Monsieur Herman De Croo, 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 prodiguer ses conseils à la société.



### FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

En 2021, le Conseil d'Administration s'est réuni à 8 reprises, dont 5 fois en présentiel ou par vidéo-conférence, 2 fois par motion unanime écrite et 1 fois par procuration.

En particulier, en novembre 2021, le Conseil s'est réuni pendant 3 jours à Kinshasa ce qui lui a permis de rencontrer les équipes et les partenaires du groupe, de visiter les chantiers en cours et d'examiner les installations.

La liste des présences individuelles des administrateurs lors des 5 réunions en présentiel ou par vidéo-conférence se présente comme suit :

Vincent Bribosia <sup>1</sup>	5	100%
Charlotte Croonenberghs	5	100%
Philippe Croonenberghs	5	100%
Isabelle Esselen	3	100%
Christophe Evers	5	100%
Joseph Fattouch	3	100%
Michel Gallez	5	100%
Danielle Knott	4	80%
Dominique Moorkens	5	100%
Pascale Tytgat	5	100%
Jean-Philippe Waterschoot	5	100%
Albert Yuma Mulimbi	3	60%

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.

En plus de ces 5 réunions, lorsque pour la constatation des apports des créances de dividende en augmentation de capital, le Conseil a dû se tenir devant notaire, les administrateurs ont donné procuration à l'un d'entre eux pour les représenter de manière à respecter les restrictions sanitaires imposées aux réunions physiques.

En outre, à deux reprises, le Conseil a adopté des résolutions par consentement unanime exprimé par écrit.

Au cours de ses 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 IFRS;
- de divers projets d'investissements envisagés;
- du développement du terrain de Kinsuka;
- de la gestion du patrimoine immobilier;
- du suivi de **CARRIGRES**;
- de la mise en place du **SILIKIN VILLAGE**;
- de l'amélioration des différents aspects de gouvernance;
- de la sécurisation juridique et physique des actifs du groupe en RDC;
- du renforcement des équipes et de leur sécurité;
- du suivi et de l'analyse des risques;
- du budget.

Toutes les décisions ont été prises à l'unanimité.



1. \* 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 2021, le comité d'audit s'est réuni à 3 reprises. L'ensemble des membres a été présent lors de chaque réunion.

Les travaux du Comité d'audit ont porté sur :

- les travaux de clôture de l'exercice 2020;
- l'information de la juste valeur des immeubles de placement et du gisement de grès;
- l'établissement de la situation intermédiaire au 30 juin 2021;
- le suivi des règles particulières d'évaluation, en particulier au regard des normes IFRS et de leur évolution;
- la problématique des impôts différés;
- le suivi de la communication financière;
- le suivi du contrôle interne et de la gestion des risques, y compris la matrice des risques;
- le pilotage de missions d'audit interne;
- la modernisation des outils et procédures comptables;
- les relations avec l'auditeur externe;
- l'anticipation des sujets de clôture 2021.

#### COMITÉ DE RÉMUNÉRATION ET DE NOMINATION

Le comité de rémunération et de nomination est composé de Madame Danielle Knott qui le préside et de Messieurs Vincent Bribosia<sup>2</sup>, Dominique Moorkens et Philippe Croonenberghs. En 2021, le comité de rémunération et de nomination s'est réuni à 3 reprises. L'ensemble des membres a été présent lors de chaque réunion.

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

- à la révision de la politique de rémunération variable du Comité de Direction;
- 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'un système d'évaluation des membres du Comité, fixation d'objectifs annuels liés au paiement d'une rémunération variable;
- à la mise en place d'un plan de suivi des membres des Comités de direction;
- 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 RDC.

2. \* Représentant Chanic s.a.

### PROCESSUS D'ÉVALUATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil a procédé en 2020 à une évaluation de son fonctionnement propre et de celui de ses comités avec l'aide d'un consultant spécialisé externe. Il en a retiré des conclusions tant pour des aspects très concrets de fonctionnement, qui sont immédiatement mis en œuvre, que pour des lignes directrices sur son évolution à moyen terme.

#### 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 sont effectuées par la direction, discutées en conseil d'administration, et leur gestion est évaluée par le comité d'audit. Le conseil d'administration est notamment composé d'un membre exécutif ainsi que deux administrateurs non-exécutifs actifs en RDC. 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 64 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 RDC 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 2021, la mission d'audit interne portant sur l'établissement d'un manuel intégré de procédures, entamée en 2019 avec l'aide d'un consultant externe qui a développé et transmis une méthode pour la rédaction de ces procédures et le suivi de leur implémentation, s'est poursuivie avec la rédaction de procédures par les équipes internes du groupe. Par ailleurs, l'implémentation progressive d'un nouvel outil de gestion intégré de l'activité immobilière donne lieu à une révision des procédures et modes opératoires de cette activité.

### CONFLITS D'INTÉRÊTS ET TRANSACTIONS PAR DES INITIÉS

Le Conseil d'administration n'a pas eu à se prononcer en 2021 sur des conflits d'intérêt potentiels.

Il y a eu les transactions suivantes sur des titres TEXAF en 2021 par des personnes initiées :

- Acquisitions dans le cadre de l'augmentation de capital du 28 mai 2021 suite à la proposition de dividendes optionnels sous forme de nouvelles actions :  
Société Financière Africaine SFA: 43.562 actions (28 mai 2021)  
Middle Way Ltd : 6.302 actions (28 mai 2021)  
Monsieur Vincent Bribosia: 380 actions (28 mai 2021)
- Cession en bourse :  
Christophe Evers : 600 actions le 23 mars à 34,21€ et 1.000 actions le 23 juillet 2021 à 33,53€

### ÉLÉMENTS 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 a un capital autorisé de 21.500.000 EUR dont 1.890.219 EUR ont été utilisés le 28 mai 2020 pour émettre 59.836 actions dans le cadre du dividende optionnel 2019 et 2.098.566 le 28 mai 2021 pour émettre 63.020 actions dans le cadre du dividende optionnel 2020.

Le 25 août 2021, la société a déclaré à la FSMA (art.74 loi OPA) :

TOTAL DES TITRES ÉMIS	3.666.556	100%
<b>Détenteurs :</b>		
Société Financière Africaine	2.300.082	62,73%
Middle Way Ltd	366.656	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.

# RAPPORT DE RÉMUNÉRATION ET DE NOMINATION

## NOMINATIONS

Aucune nomination ou renouvellement n'est proposé à l'Assemblée Générale qui est convoquée le 10 mai 2022.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

L'Assemblée du 11 mai 2021 a adopté une Politique de Rémunération. Ce document est disponible sur le site [www.texaf.be](http://www.texaf.be). Le présent rapport est établi dans le respect de cette Politique.

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).

## ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS

Conformément à la politique de rémunération, les règles et les montants de rémunération brute des administrateurs non exécutifs sont les suivants en 2020 :

- une partie fixe de 15.000 EUR par administrateur non exécutif et par an payée pendant la période durant laquelle le mandat a été exercé ;
- un complément de 10.000 EUR au Président, de 7.500 EUR au Président du Comité d'Audit et au Président du CNR ;
- un jeton de présence de 1.200 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.

Le Président du Conseil bénéficie d'un véhicule de société.

## SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS DES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS EN 2021

En EUR	Rémunération fixe	Jetons de présence	Rémunération totale
Chanic s.a. représenté par Vincent Bribosia	14.250	9.000	23.250
Charlotte Croonenberghs	14.250	5.600	19.850
Philippe Croonenberghs	23.250	12.200	35.450
Isabelle Esselen	11.250	3.600	14.850
Joseph Fattouch	11.250	3.600	14.850
Michel Gallez	0	0	0
Danielle Knott	21.125	7.800	28.925
Dominique Moorkens	14.250	12.200	26.450
Pascale Tytgat	21.125	8.800	29.925
Albert Yuma	0	0	0

## ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS

Les administrateurs exécutifs sont rémunérés par un montant annuel fixe, par une rémunération variable à court terme et par une rémunération variable à long terme.

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. En conséquence, les rémunérations variables peuvent dépasser les rémunérations fixes.

L'objectif est d'aligner ces rémunérations tant sur les résultats annuels de la société que sur ses performances à long terme et la rentabilité des actionnaires ; et de contribuer ainsi à sa stratégie, ses intérêts et sa pérennité.

## RÉMUNÉRATION FIXE

Les rémunérations fixes sont en ligne avec la grille des rémunérations des salariés et les critères de rémunération variable à court terme sont, en partie, les mêmes que ceux utilisés pour les cadres du groupe.

**REMUNERATION VARIABLE A COURT TERME**

Les critères de rémunération variable sont financiers et basés sur des chiffres publics, si bien que le calcul est transparent. Si une erreur devait être constatée dans un décompte, la correction s'imputerait sur le décompte suivant.

La rémunération variable à court terme est fonction de la moyenne de la progression d'un exercice sur le précédent du

- o Résultat consolidé opérationnel récurrent pour 50% et du
- o Résultat consolidé avant impôts pour 50%.

En application de cette formule, la rémunération variable à court terme est susceptible de dépasser le quart de la rémunération fixe. Compte tenu de la croissance régulière des résultats, les critères de la rémunération variable à court terme 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 »), cette rémunération variable à court terme fait l'objet d'une approbation explicite par l'Assemblée Générale des années où elle dépasse le quart de la rémunération fixe.

Le Conseil, sur proposition du Comité de Nomination et de Rémunération, peut décider de déroger à cette formule de rémunération variable à court terme pour en éliminer des éléments non-récurrents sur lesquels les administrateurs exécutifs n'ont aucun impact. Si une erreur devait être constatée dans un décompte, la correction s'imputerait sur le décompte suivant.

**REMUNERATION VARIABLE A LONG TERME**

Depuis 2020, les administrateurs exécutifs sont éligibles à une rémunération variable à long terme en fonction de la moyenne de la progression sur trois exercices de :

- o la capitalisation boursière avec réintégration des dividendes pour 70%,
- o du résultat consolidé récurrent avant impôts pour 15%,
- o la moyenne sur trois ans du résultat non récurrent avant impôts (hors éléments non-cash) pour 15%.

La rémunération variable à long terme se calcule et est due tous les trois ans et, pour la première fois, en 2023 sur base de paramètres de 2020 à 2022. L'objectif est de maximum 750.000 EUR par administrateur exécutif dans le cas d'un doublement de la moyenne des critères. Le calcul se fait au prorata de cet objectif.

Aucune rémunération variable à long terme n'est due au titre du seul exercice 2020.

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

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

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

Monsieur Jean-Philippe Waterschoot (CEO) réside en RDC. 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 global pour le groupe incluant des prestations fournies hors RDC et rémunérées comme telles, est évalué globalement à 340.477 EUR en 2020.

Les indemnités de départ se calculent suivant la réglementation en vigueur en RDC.

Pour l'exercice 2021, la rémunération variable du CEO est calculée sur base de la formule exposée ci-dessus avec les paramètres suivants :

o 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,

o et à une prime supplémentaire de 4.000 EUR par % d'amélioration.

En 2021, l'application de la formule lui donnerait droit à une rémunération variable de 82.933 EUR. Toutefois, en reconnaissance des efforts tout particuliers déployés dans la défense des actifs immobilier, le Conseil propose de porter cette rémunération variable à 100.000 EUR.

o 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 2021, sa rémunération variable est calculée sur base de la formule exposée ci-dessus avec les paramètres suivants :

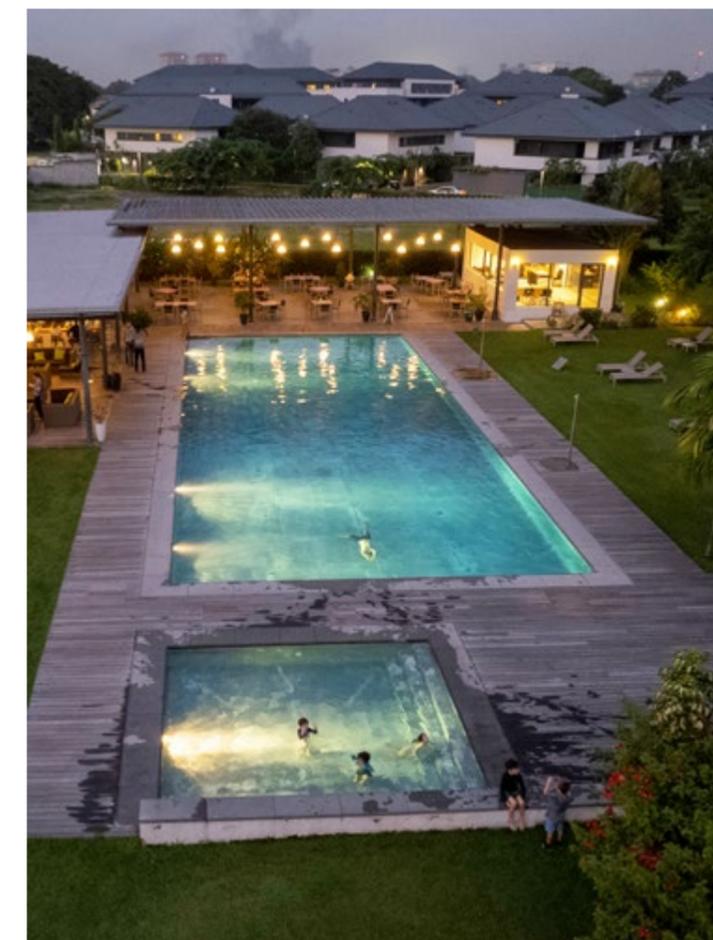
o la moyenne des deux composantes donne droit à une prime de base fixée à 15.000 EUR dès lors que cette composante dépasse celle de l'année antérieure,

o et à une prime supplémentaire de 3.000 EUR par % d'amélioration.

En 2021, l'application de la formule lui donne droit à une rémunération variable de 62.200 EUR.

Le calcul des rémunérations variables sur base des critères de performance (résultat opérationnel récurrent et résultat avant impôts) se présente comme suit en 2021:

en milliers d'euros	2020	2021
Résultat opérationnel récurrent	7.863	8.002
Résultat avant impot	6.108	7.922
<b>Variation de résultat</b>		
Résultat opérationnel récurrent		1,77%
Résultat avant impot		29,70%
<b>Nombre de tranches</b>		
Résultat opérationnel récurrent		1,35
Résultat avant impot		6,94
<b>Moyenne</b>		<b>4,15</b>
<b>Prime par tranche</b>		
Christophe Evers		15.000 €
Jean-Philippe Waterschoot		20.000 €
<b>Prime</b>		
Christophe Evers		62.200 €
Jean-Philippe Waterschoot		82.933 €
Jean-Philippe Waterschoot – complément		17.067 €
<b>Total</b>		<b>162.200 €</b>



**SYNTHÈSE DES RÉMUNÉRATIONS DES ADMINISTRATEURS EXÉCUTIFS EN 2021**

En Eur	Rémunération fixe	Rémunération variable	Plan de retraite	Véhicule de société	Total
CEO	340.477	16.370	Suivant législation RDC	Oui	356.847
CFO	155.000	12.277	29.996	Oui	197.273

En 2021, le ratio entre la rémunération la plus haute parmi les membres du management en Belgique et la rémunération la plus basse, exprimée sur une base équivalent temps plein, parmi les salariés en Belgique était de 3,6.

L'évolution annuelle de la rémunération des administrateurs exécutifs, des performances de la société et de la rémunération moyenne des salariés du groupe se présente comme suit :

Base 2017=100	2017	2018	2019	2020	2021
Résultat opérationnel récurrent	100	102	112	112	114
Résultat avant impot	100	148	229	109	142
Rémunération des administrateurs exécutifs	100	136	140	99	122
Rémunération moyenne des employés	100	87	89	86	89

La diminution relative de la rémunération moyenne des employés est due au recrutement de personnel d'exécution peu qualifié et au départ d'un cadre.



# RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

# 03

## TEXAF BILEMBO POUR BOOSTER LES TALENTS CONGOLAIS

Depuis presque dix ans, l'Espace Texaf Bilembo est devenu un véritable booster pour les artistes congolais. Bien plus qu'une galerie d'art, il joue un rôle important dans l'éclosion des talents congolais. Grâce à l'expertise du duo que composent Chantal Tombu et Christine Decelle, de nombreux artistes ont vu leur carrière professionnelle se structurer, se consolider et prospérer, même à l'international pour certains d'entre eux.

« Notre méthode consiste à travailler à plusieurs niveaux. En allant sur le terrain et en rejoignant l'artiste dans son atelier, pour discuter avec lui autour de sa toile, de sa sculpture, explique Chantal Tombu. C'est mieux pour comprendre son message, les idées qui sont exprimées, les noter pour être au plus près de sa vision. Puis construire ensemble

Chantal **TOMBU**

Au cœur de sa démarche d'accompagnement des artistes, Chantal Tombu a initié une collection de livres consacrés à l'art contemporain en R.D.C. Après la parution en 2021 de « Papiers de société » qui met en lumière trois artistes plasticiens congolais : Kura Shomali, Raymond Tsham et Steve Bandoma, 2022 verra naître un troisième volume dédié à Rachel Malaïka, Thonton Kabeya et Catheris Mondombo. L'accueil que des professionnels ont réservé à ce travail de 120 pages, richement illustré, écrit par des spécialistes de l'art vivant à Kinshasa est encourageant. Le livre a été distribué auprès de plusieurs galeries, collections privées ou maisons de vente comme Angalia, la collection Leridon, Magnin, Piasa, Artcurial, MRAC, MRBA... Petit à petit, cette collection unique en son genre prend forme et devient une référence pour témoigner de la qualité créative de ces artistes congolais, mais aussi pour véhiculer à travers le monde des messages et des témoignages authentiques de la société congolaise.

En 2021, une exposition solo de l'artiste peintre et décorateur Lofenia, avec « Bisengo na biso », qui a placé sur un piédestal la sape des animaux, une parodie carnavalesque, truculente, amusante, colorée, désinvolte et joyeuse. Une autre expo, en solo avec Catheris Mondombo, a éclairé des pans douloureux de l'histoire, évoquant

une exposition, et si possible un catalogue, un livre, car archiver c'est essentiel dans un pays où les traces sont négligées. C'est important de comprendre la démarche d'un artiste, puis d'enrichir sa réflexion avec notre expérience et notre bibliothèque. » En panne dans leur réflexion, en manque d'inspiration, besoin d'un coup de pouce, d'encouragements, les artistes appellent régulièrement Chantal et Chridé. Au fil des années, Texaf Bilembo a créé un vrai réseau d'artistes professionnels devenus amis et conseillers. « On échange souvent avec Aimé Mpané » dit Chantal Tombu fort heureuse de la dynamique qu'elle a réussi à insuffler dans cet espace unique. Transformer plus de 1.000 m<sup>2</sup> d'anciens ateliers de l'usine textile en un vaste espace dédié à l'art contemporain congolais était un pari audacieux. Aujourd'hui, on se bouscule pour travailler avec Texaf Bilembo : Francis Mampuya, Sim Simaro, Cheri Benga, Papa Mfumu Eto... « Quel plaisir de travailler avec Bandoma et Tsham, Amani et aussi Kura, un peu fou mais tellement attachant... et des femmes artistes comme Gozette Lubondo et Rachel Malaïka, deux photographes extraordinaires ! ». Maintenant, les jeunes frappent à la porte : Théo Mwamba, Catheris, Rachel, Emany...

Ce travail de patience a vu l'éclosion de véritables talents comme Catheris, mais aussi Théo Mwamba, qui a remporté en 2019 le premier prix du Concours Jeunes Talents CFAO, organisé par Texaf-Bilembo, en collaboration avec la galerie Angalia, et Pita Kalala qui va exposer pour la première fois à Bruxelles grâce au réseau de Texaf-Bilembo. Un autre exemple est celui de Mika qui fait une carrière extraordinaire en France : sa première exposition, il l'a faite à Texaf-Bilembo d'où il s'est lancé.

le caoutchouc et les mains coupées, présentant au public des œuvres uniques, douloureuses et puissantes, teintées d'espoir et réalisées sur bâches usagées dans un esprit de réparation. Ces toiles s'inscrivent dans une série intitulée « Notre histoire », exposée juste après à Paris.

La nouvelle génération décomplexée et battante des jeunes artistes ne pratique pas une esthétique creuse et complaisante. Elle atteste, dénonce et change les mentalités. L'exposition collective, intitulée « ça c'est fait ! » fut un événement. Elle a présenté le travail de dix d'entre eux : la photographe Rachel Malaïka, Arsène Mpiana, Catheris, le sculpteur, Henry Kibeti, Théo Mwamba le portraitiste hyper réaliste, Théo, Joycenath, Josué, Simplus Ntoto et Jackson Tshisekedi.

Plus que jamais, l'Espace Texaf-Bilembo devient un lieu incontournable où l'art contemporain congolais est célébré, promu et soutenu avec intelligence et efficacité. Il suffit de constater le chemin déjà accompli par plusieurs artistes talentueux depuis qu'ils ont été révélés par l'expertise de l'équipe de Texaf-Bilembo.



« STEVE BANDOMA  
« Depuis presque une décennie, l'Espace Texaf-Bilembo devient un cadre culturel incontournable dans la ville de Kinshasa. Avec sa diversité de programme, cet espace joue un rôle essentiel. Rien n'est comparable à Texaf-Bilembo ! »



« EMANY  
« Texaf-Bilembo, c'est un accompagnement personnalisé, à l'écoute des artistes. C'est aussi un espace de travail et d'échange. »

« RACHEL MALAÏKA »  
« Grâce à Texaf-Bilembo, les artistes peuvent se dépasser : encouragement, critique, conseil... il y a ici un encadrement expérimenté, qui comprend ce que les artistes veulent exprimer à travers leurs œuvres. »



« CATHERIS »  
« Texaf-Bilembo une source d'inspiration et un lieu de recherche, sa bibliothèque propose un large choix d'ouvrages spécialisés en histoire de l'art. »



« JOYCENATH  
« Texaf-Bilembo, c'est un cadre excellent pour présenter mes travaux... C'est un lieu de réflexion qui m'inspire. »



### « RAYMOND TSHAM MATENG »

Le dessinateur hors pair s'est fait une spécialité du travail au stylo à bille. Un simple Bic de couleur noire, avec lequel il dessine sur papier canson des masques et des statuettes du Congo et d'ailleurs. Tsham a développé une grande amitié et une véritable collaboration à l'Espace Texaf-Bilembo. Il livre ici un témoignage sincère et touchant : « A Texaf-Bilembo il n'y a pas de drapeaux. C'est vraiment pour les Congolais. C'est vraiment de la promotion au sens pur. Ici, la reconnaissance et la promotion des artistes y est réelle et continue depuis son ouverture en 2013. Ce n'est pas une présence ponctuelle, avec juste une exposition dans une programmation, puis on passe à autre chose. Non, il y a de vrais écrits sur les œuvres, des traces qui restent et aussi des petits films pour les archives.

Les jeunes artistes désirent beaucoup passer à Texaf-Bilembo pour une exposition individuelle car c'est une consécration. C'est ici qu'on découvre des talents ! C'est ici qu'on booste les carrières ! Bilembo est un escalier pour permettre aux artistes de monter toujours plus haut.

Les Mika, Lofenia, Amani Bodo, Mampuya, Bandoma... tous les artistes talentueux sont passés par ici. Un artiste qui a exposé à Texaf Bilembo ne sera plus pareil. Moi-même, depuis 2014, avec mon entrée à Texaf-Bilembo je ne suis plus le même. »

Et Tsham de compléter son propos devant Chantal Tombu, la directrice de l'Espace Texaf-Bilembo, fort émue de recueillir ce témoignage : « La première collection de livres dédiés à l'histoire de l'art au Congo est vraiment un concept unique. C'est mettre des idées dans un livre pour la postérité et rendre notre art accessible à tout le monde. Pour moi, c'est la première fois que dans un livre (Tsham évoque le livre *Papiers de société* publié en 2020) on parle vraiment de ma biographie, de mes galères, de mes succès. Lorsque j'ai lu cela j'étais submergé par l'émotion. C'est émouvant car ce livre représente pour moi la mémoire de mes œuvres, de mon œuvre, de ma carrière. C'est grâce à Bilembo que je vais réaliser en 2023 ma première exposition solo en Belgique, l'avènement d'une carrière ! »

# SOS PLANÈTE CONGO

## FORMER LA JEUNESSE A LA PROTECTION DE LA FORET

SOS Planète Congo c'est bien plus qu'un livre. C'est un projet éducatif ambitieux qui vise à sensibiliser les jeunes congolais à leur environnement grâce à un programme de formation articulé autour d'élèves de fin du cycle primaire (12 ans) et de fin secondaire (16-17 ans), mais aussi des enseignants.

La nécessité et l'urgence de protéger la forêt du bassin du fleuve Congo est au cœur du projet. Eveiller les enfants aux grandes questions planétaires et aux enjeux environnementaux en est le défi. Pour le relever, l'équipe pédagogique de Texaf-Bilembo a créé quatre ateliers pédagogiques afin de transmettre les messages de manière interactive avec des jeux et des supports créatifs.

Au terme des journées d'animations passées à Texaf-Bilembo, les élèves connaissent les différentes aires protégées et les localisent désormais avec assurance sur la carte de la RDC. Ils associent les animaux aux écosystèmes, ils sont sensibilisés aux dégâts occasionnés par les hommes et aussi aux solutions à mettre en œuvre. « Sans une jeunesse bien sensibilisée, ce sera difficile de relever les grands défis actuels de la RDC » souligne Chantal Tombu.

« Pour parler aux enfants, il est nécessaire de conter des histoires, explique Chantal Tombu. Le conte est une histoire personnelle, collective, partagée, qui crée un suspense, immerge l'auditoire dans un contexte, décrit le caractère des personnages. Le conte aborde les facettes des conflits qui se créent entre l'homme et la nature, montre, fait toucher du doigt, évoque des sensations. L'histoire finit avec de l'espoir et appelle à des actions collectives. »

Quatre contes mettent en scène des héros face à des périls importants, proposent des actions et des solutions. Les trois premiers contes préparent le quatrième : solidarité entre les animaux, solidarité des animaux envers les hommes, solidarité des arbres et des animaux et enfin solidarité de tous pour une biodiversité protégée et un avenir sociétal meilleur. Par exemple, le conte « Panique dans la forêt », raconte qu'un groupe de perroquets gris du Gabon découvre avec stupeur que les hommes ont déboisé et incendié une partie de leur forêt. Lorsqu'ils arrivent sous le couvert forestier, ils retrouvent avec soulagement la fraîcheur des arbres et la compagnie paisible des antilopes et d'un caméléon. Soudain, le doyen des perroquets sonne l'alerte du haut de la canopée. Les braconniers ont tué un des derniers bébés Bongo. Ils ont enfreint la loi de la CITES, cette Convention Internationale qui protège en RDC les animaux du braconnage. Désespérés, les animaux n'ont comme seule solution que de fuir le monde des hommes. Ils se sauvent dans la grande cuvette, guidés par Tsetsi, une petite antilope qui représente traditionnellement le courage et l'astuce. Tsetsi va transporter sur son dos le caméléon, trop lent. La morale de ce conte est la solidarité entre les animaux et leur défiance au monde des hommes. »

Chaque conte proposé, il y en a quatre dans ce très bel ouvrage, comporte un volet informatif et ludique afin de sensibiliser un large public à l'urgence environnementale. Un volet « biodiversité » présente l'animal héros et son environnement, un volet « Culture » y décrit des objets anciens inspirés des héros animaliers. Chaque conte est enrichi d'un quizz pour questionner et instruire le lecteur. SOS Planète Congo est un livre multifonctions en quelque sorte : il se conte, se lit, se feuillette, s'observe, se joue en famille, en classe, ou en solo.



Isabelle Gérard, experte de l'Africa Museum de Tervuren et chef de service du service Publications et Documentation du MRAC en parle très bien : « Ce livre nous interpelle, toutes générations confondues, face aux dangers dramatiques que connaît la biodiversité non seulement en République démocratique du Congo mais dans toute l'Afrique centrale. La nature et ses occupants sont menacés par toutes sortes de risques : des activités humaines aux changements climatiques, en passant par des évolutions en chaîne. Identifier ces situations permet, chacun à son échelle, d'y remédier, de proposer des solutions, de s'unir dans des actions. Émerveillement autant que conscientisation garantis! »

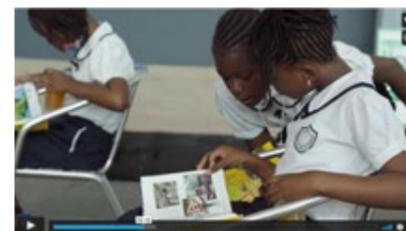
Texaf-Bilembo affiche un premier bilan étonnant. Le nombre d'écoles et d'enfants sensibilisés est déjà impressionnant :

À Kinshasa, 60 enseignants ont suivi 5 matinées de formation aux contenus et méthodes ; 1.325 élèves ont suivi les 4 ateliers pédagogiques, soit 12h de formation chacun ; 1.325 élèves et 60 enseignants ont reçu le livre SOS Planète Congo (dont 520 le manuel scolaire) ; 16 écoles ont reçu le kit pédagogique.

Au Kongo central, 223 enseignants et acteurs de changements ont été sensibilisés sur le terrain ; 1.274 élèves sensibilisés (6<sup>e</sup> primaire principalement et 6<sup>e</sup> secondaire) ; 6 écoles ont reçu le kit complet ; 204 livres SOS planète CONgo ont été distribués dans les écoles.

Avec l'appui de la maison d'édition Weyrich qui produit et édite le livre SOS Planète Congo, une vidéo de huit minutes, de très belle facture, a été réalisée en vue d'expliquer l'ambition du projet et sa méthode éducative. Le film est pour le moins convainquant et montre parfaitement la nécessité et l'urgence de sensibiliser les populations locales et la jeunesse congolaise.

Après avoir mis en œuvre une version digitale et sonore, en format PDF interactif, grâce à l'appui d'ENABEL, le livre peut désormais s'écouter en version française, lingala et Shuili dans les bibliothèques numériques...



Voir notre vidéo : SOS PLANÈTE CONGO



### PREMIERS MANUELS SCOLAIRES FRANÇAIS-LINGALA

Une nouvelle étape vient d'être franchie avec la production des premiers manuels scolaires. Pour rendre le livre plus accessible aux enfants congolais, les initiateurs du projet ont imaginé une déclinaison dans un format plus petit : 15 x 21 cm, en deux volumes. Ce format a donc l'avantage d'être moins coûteux à l'acquisition et permettre aux bailleurs d'en offrir à beaucoup plus d'enfants que ne le permettrait l'édition cartonnée, réservé aux maîtres d'école. Ce premier tirage à 3.000 exemplaires pour chaque volume, est aussi innovant car tous les textes sont traduits en lingala et sont publiés en vis-à-vis du texte original français. Ce livre devient donc un atout pour tous les petits congolais de province qui font l'apprentissage du français.



## NDAKO YA BISO

### ADAPTATION, ENTHOUSIASME ET PERSÉVÉRANCE

Le centre d'accueil NDAKO YA BISO a été surpris par une pandémie à laquelle il ne pensait pas faire face deux années de suite. Après 2020, marquée par l'épidémie à proprement parler, 2021 a permis une reprise progressive de toutes les activités, car le coronavirus n'a pas particulièrement frappé la République démocratique du Congo au second semestre. Le progrès économique n'étant pas palpables dans le pays, la population a continué à survivre dans une grande pauvreté, principale cause de la descente des enfants dans la rue.

**D**e par son histoire, NDAKO YA BISO accueille les enfants de la rue et leur offre un cadre de vie où ils peuvent se reposer, manger, jouer, loin des violences de la rue, avant malheureusement de rentrer pour y passer la nuit, le centre n'étant pas un orphelinat qui héberge les enfants indéfiniment. Outre cela, NDAKO YA BISO leur donne accès à des soins médicaux et à une remise à niveau scolaire. Le centre accueille donc des jeunes défavorisés dans le but principal de les réinsérer dans leur famille. Cet objectif peut sembler évident à première vue dans les pays dit développés. La réalité de la rue témoigne pourtant de l'inégalité des enfants face aux besoins fondamentaux auxquels ils devraient avoir droit. Le père Jean-Pierre Godding, coordinateur du centre NDAKO YA BISO, travaille à combler cette lacune afin que les enfants défavorisés aient accès à ce besoin, augmentant ainsi leurs chances de s'en sortir dans la vie.



Jean-Pierre Godding, coordinateur du centre NDAKO YA BISO

#### Des débuts difficiles...

2021 a commencé dans des conditions difficiles. Certains partenaires ont été contraints de ne pas accompagner différents projets de l'association et d'autres ont réduit leurs fonds à cause de la pandémie. Alors que beaucoup auraient pu se lamenter et être tétanisés par cette période peu propice au déroulement normal de leurs activités, Jean-Pierre et son équipe ont adapté de manière rapide et efficace leurs modes d'intervention sur le terrain. Cette année, les éducateurs ont ciblé 7 sites : l'intendance à Lemba, le rond-point Lemba Super, l'arrêt de bus 17<sup>e</sup> rue, le centre Trafic à Lemba, et les marchés de Kinsenso, Selembao et Matadi Kibala. Tous, des grands carrefours de concentration situés dans les communes de MAKALA, NGABA et LEMBA. À chacun de ces endroits, un éducateur allait à la rencontre des enfants dits « de la rue » ; il échangeait avec eux, sensibilisait la population au respect des droits des enfants et tentait de les mettre à nouveau en relation à leurs familles. Grâce à cette approche, 50 enfants ont pu retrouver leur foyer, sur les 314 rencontrés. Lorsque la réunification directe n'était pas possible, les 3 centres d'accueil pour garçon, filles ou pour les grands jeunes en fonction du cas,

étaient indiqués pour un suivi approfondi. À leur arrivée, les enfants étaient soignés gratuitement au dispensaire du centre.

« Chaque réunification familiale est un combat et une espérance : quand un enfant accepte de regagner sa famille et que celle-ci l'accueille à nouveau, c'est d'abord une grande joie pour l'éducateur responsable et c'est tout un avenir qui s'ouvre à lui » rappelle un éducateur

Cette année, ce dernier a particulièrement accueilli de nombreux cas de malaria, d'infections sexuellement transmissibles et d'insuffisances rénales aiguës. Au total, 148 enfants et grands jeunes ont été dépistés contre les infections sexuellement transmissibles et ont reçu un traitement adéquat. Le partenariat établi avec d'autres hôpitaux pour la prise en charge des cas dépassant les compétences de ce dispensaire est toujours d'actualité.

Pour pouvoir réintégrer les enfants dans les familles, il est impératif de gagner, avant tout, la confiance de l'enfant, sans quoi, il ne pourra se confier ni raconter son histoire. Une tâche pas du tout facile que doivent accomplir les éducateurs. Heureusement qu'ils peuvent compter sur l'appui d'un psychologue. On a dénombré au cours de l'année, 871 consultations psychologiques au total, suivies de plusieurs enquêtes et médiations auprès des familles ; cela a conduit à 165 regroupement familiaux.

#### Opération « zéro enfant dans la rue »

Il n'existe pas de délai précis dans le processus d'unification. Selon les cas, le temps peut être court pour certains et plus long pour d'autres. Mais pendant toute la période où ils fréquentent le centre, en attendant leur retour définitif dans leur famille, les enfants participent à diverses activités. Cette année, deux colonies des vacances et dix-neuf excursions ont été organisées pour se détendre et oublier les violences de la rue.

En 2021, l'équipe éducative a encouragé ceux qui le pouvaient à regagner leur maison et elle a placé d'autres enfants dans des familles d'accueil. « C'était beau de voir les enfants qui, en partant, étaient inquiets, mais qui revenaient enthousiastes, une bouteille de boisson sucrée à la main ou un peu d'argent en poche, vêtus d'un t-shirt neuf. Ils avaient été bien reçus et gâtés dans leurs familles » nous raconte une éducatrice.

#### Mon enfant de l'année 2021, témoignages des éducateurs de ndako ya biso



« Moïse est un garçon de 16 ans, cadet d'une famille de 4 enfants. Il a bien terminé sa sixième année primaire. Mais ensuite, ses parents se sont séparés, et Moïse est resté avec sa maman qui n'avait pas de ressources. La vie devenait impossible à la maison, et Moïse a commencé à chercher à se débrouiller en devenant cireur de chaussures sur le petit marché local.

Un éducateur de NYB a rencontré l'enfant en train de chercher des clients dans la rue alors que c'étaient les heures où les enfants devraient être à l'école. Le garçon, interpellé, a raconté à l'éducateur son histoire et sa souffrance de ne plus pouvoir étudier. L'éducateur est allé à la rencontre de la maman et a découvert la très grande misère de la famille. Aussi, NYB a décidé de prendre en charge la scolarité du jeune qui est maintenant en classe de cinquième année secondaire, en section électricité et a donné un premier microcrédit à la maman en vue de la vente des beignets de courges. La maman a très bien géré son premier crédit et est aujourd'hui à son sixième microcrédit de 100\$ qu'elle rembourse très régulièrement tout en épargnant une partie de son argent et en diversifiant ses activités ; ainsi, elle vend aujourd'hui aussi des tissus de pagnes. »

Pauline Nlandu



#### En route pour la 3 000<sup>e</sup> réunification



Cette année, NDAKO YA BISO célébrera les dix ans du centre des filles de la rue et espère également célébrer la réunification du 3 000<sup>e</sup> enfant, étant donné qu'à la fin de 2021, le nombre total d'enfants ayant regagné leur famille s'élevait à 2.959. Déjà, quatre jeunes enlevés à leurs familles à Tshikapa et Kananga dans le Congo profond, devront regagner leurs foyers avant le deuxième semestre de l'année.

Lors de la création du centre, les enfants défavorisés étaient confrontés à des problèmes d'une ampleur colossale. Inébranlables, Jean-Pierre Godding et son équipe y ont fait face en tant qu'association à but non lucratif pour tenter de leur donner une chance de s'en sortir. Les progrès sont visibles à petite échelle. Cependant, ils ne peuvent pas accomplir seuls cette tâche. « Le regroupement familial puis l'insertion dans la vie professionnelle, tout en maintenant le niveau de vie sociale des familles dont les

enfants et les jeunes ont besoin, ne peuvent se réaliser qu'avec l'aide de partenaires tels que TEXAF et d'autres organismes qui nous accompagnent depuis un certain temps et que nous ne remercierons jamais assez » confie le clergé, tout sourire.



## COMEQUI LES CAFÉICULTEURS ET LES APICULTEURS AFFICHENT DE BEAUX RÉSULTATS

**D**epuis sa création en 2008, l'Asbl Commerce équitable (COMEQUI) travaille activement à fournir des ressources à la population rurale des rives du lac Kivu, plus particulièrement de la région de Minova. COMEQUI aide, encadre et forme les caféiculteurs locaux pour améliorer leur capacité de production et par conséquent augmenter leurs revenus et faire progresser leurs conditions de vie. L'Asbl encourage aussi la création de coopératives afin de regrouper ces acteurs de l'économie rurale et œuvre pour la promotion de la production agricole afin qu'elle réponde aux normes du commerce équitable et écologique.



### Une nouvelle initiative au profit des caféiculteurs.

L'un des principes de COMEQUI consiste à encourager les caféiculteurs, regroupés en coopératives, à collaborer afin de trouver des solutions efficaces pour répondre aux défis qu'exige la production de café. Dans le cadre des efforts produits pour améliorer la production, le réseau s'est fixé un objectif commun : rénover des microstations de lavage. Un beau défi qui vient d'être réalisé grâce à une contribution importante à une levée de fonds à l'occasion de la première édition de la course cycliste « Bike for Kivu », organisée à Louvain-la-Neuve en septembre 2021. Au total cent quatre-vingt mille euros (180.000 euros) ont été récoltés pour financer des projets de développement durable au Kivu. Grâce à ces fonds bienvenus, la COMEQUI a pu contribuer, à hauteur de 50%, au

financement de la construction d'une microstation de lavage pour la coopérative « Tumaini Coffee à Kabare ». Soulignons que cette coopérative est gérée majoritairement par des femmes. A noter aussi qu'une partie de ces fonds permettront de créer un germe et une pépinière, pour la coopérative SCNPCK de l'île d'Idjizi. Enfin, « Bike for Kivu » qui avait réussi le tour de force de réunir

500 volontaires pour se mesurer sur trois parcours cyclistes, a d'ores et déjà donné rendez-vous à ses amis sportifs pour une nouvelle épreuve l'an prochain. De belles perspectives qui donnent à espérer !



### L'objectif visait l'autonomie des projets : il est atteint à 100%.

L'association se réjouit que les projets se soient poursuivis sans aucune difficulté, malgré les contraintes causées par la pandémie comme les fermetures d'écoles et la réduction des investissements. Ce temps de pause a donc profité aux acteurs de terrain, qui pour la plupart, sont devenu autonomes. Grâce à une hausse des prix du café lors du second semestre 2021, les caféiculteurs ont engrangé plus de recettes qu'espéré. Grâce à cette opportunité, AMKA, l'une des coopératives soutenues par COMEQUI, a réussi à écouler sept containers de sa récolte et a gagné son autonomie. Dorénavant, COMEQUI n'interviendra plus que pour la mise à disposition des tracteurs et des pirogues pour faciliter le transport.

Du côté de nos amis apiculteurs, l'activité n'a pas souffert du confinement. Les abeilles ont continué à travailler normalement ! Plus sérieusement, retenons que plus de 400 apiculteurs sont aujourd'hui réunis en coopérative sur un total de neuf sites de formation sur les bords du lac Kivu. Ils ont bénéficié d'une formation sérieuse grâce à une asbl partenaire et grâce à leur travail sérieux, 10 tonnes de miel sont récoltées au terme de l'année.



### Perspectives

COMEQUI a pour objectif en 2022 de consolider le programme « Pépinière ». L'association veut rajeunir les jardins et augmenter la production. Pour y parvenir, il est prévu de créer des pépinières, de multiplier les plants qui y seront produits, puis vendus aux membres de la coopérative à des prix très accessibles. À leurs tours, les associations les cultiveront et, bien avant qu'ils ne croissent de manière importante, ces plants seront revendus pour une nouvelle culture. L'idée est de créer un cycle qui permettra aux plantations de café de rester jeunes et constantes.

La période de pandémie a été mise à profit pour analyser les priorités du projet médical et en préciser les objectifs en termes d'impact durable et de responsabilisation collective. C'est l'axe de la prévention auprès des enfants et des femmes qui est privilégié dans un premier temps. Les objectifs ainsi que la stratégie de mise en œuvre seront soumis à l'équipe médicale locale. Et la mise en application sera effective en 2022, avec l'aide précieuse des partenaires.

## CHIRPA

### PREMIÈRE OPÉRATION À CŒUR OUVERT EN AFRIQUE CENTRALE

Depuis 25 ans, la Chaîne de l'Espoir Belgique contribue à l'amélioration de l'accès aux soins de santé spécialisés de qualité pour les enfants issus de pays en développement. Elle soutient des hôpitaux, forme leur personnel, soigne et opère des enfants. L'association vient en appui à de nombreux projets à travers le monde, mais aussi en l'Afrique comme par exemple au Bénin, au Sénégal, au Rwanda et bien sûr en R.D. Congo.



Pour rappel, depuis 2002, La Chaîne de l'Espoir Belgique se mobilise pour permettre la tenue de missions médico-chirurgicales internationales (cardiaques et urologiques) au sein de la Clinique Ngaliema et de l'Hôpital Universitaire UNIKIN à Kinshasa. Outre le soin apporté aux enfants souffrant de cardiopathies congénitales ou de certaines malformations urologiques, ces missions ont pour vocation la formation d'une équipe pluridisciplinaire congolaise à travers un transfert de compétence et de technologies Nord-Sud, et ont permis d'opérer 126 enfants.

Dès 2005, l'ONG mène avec ses partenaires locaux une réflexion sur l'opportunité et la possibilité de développer à Kinshasa un centre de référence en matière de chirurgie et réanimation pédiatriques. Cela permettrait aux équipes médicales du pays d'à nouveau y pratiquer certaines chirurgies pédiatriques spécialisées exigeantes dans les phases pré-, per- et post-opératoires.

Dans cette logique, le partenaire médical local de la Chaîne de l'Espoir Belgique, la Chaîne de l'Espoir R.D. Congo, introduit en septembre 2006 une demande de financement auprès du gouvernement congolais pour la construction d'un nouveau pavillon de chirurgie et soins intensifs pédiatriques sur le site de la Clinique Ngaliema. En 2010, le gouvernement congolais débloque des financements pour la construction et l'équipement du pavillon et l'inauguration du chantier, présidée par la Première Dame, intervient le 30 septembre 2011, pour la « pose de la première pierre ».

En marge des travaux du pavillon de chirurgie et de réanimation pédiatrique mené par l'entreprise en charge de l'exécution du chantier financé par le gouvernement congolais, la Chaîne de l'Espoir Belgique a appuyé la Clinique Ngaliema pour obtenir des fonds permettant de sécuriser l'environnement technique et sanitaire de l'infrastructure dans son ensemble (alimentation en électricité et en eau, gestion des déchets...).

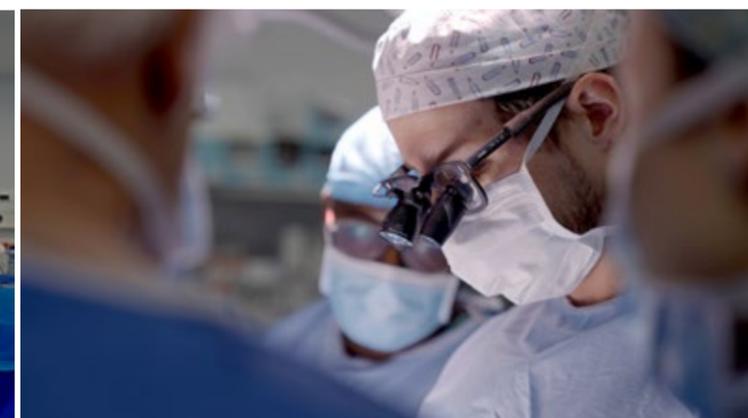


Jean RUBAY

2021 a permis de préparer soigneusement une mission importante qui vient de se concrétiser en mars 2022, au moment de la rédaction de ce rapport. Inlassablement, la Chaîne de l'Espoir et l'Asbl CHIRPA ont travaillé main dans la main, avec l'appui financier du Gouvernement Congolais, pour franchir une étape symbolique mais ô combien importante pour le Centre de Chirurgie pédiatrique de la Clinique Ngaliema. En effet, ce samedi 19 mars, une équipe médicale de 18 personnes, tous membres de la Chaîne de l'Espoir Belgique, s'est rendue à Kinshasa pour une mission de chirurgie cardiaque pédiatrique au sein du Centre de Chirurgie de la Clinique Ngaliema. Grâce au financement du Gouvernement congolais, neuf enfants, âgés de moins de 8 ans, ont été pris en charge pour des soins pointus. Plusieurs d'entre eux ont été opérés à cœur ouvert. Il s'agit d'une première en République démocratique du Congo qui ouvre la voie d'autres

Il n'y pas de plus grand bonheur de voir les enfants opérés retrouver leur énergie, de courir dans les couloirs, et d'afficher de grands sourires, dit Jean Rubay, chirurgien cardiaque.

interventions exceptionnelles de ce type. Cette mission est importante à plusieurs titres. D'abord, elle démontre le grand potentiel de la collaboration entre les médecins de la Chaîne de l'Espoir et les médecins congolais pour pratiquer des opérations de plus en plus pointues en R.D.C. Ces opérations chirurgicales cardiaques pédiatriques montrent également que la formation et le transfert de compétences sont effectifs pour les interventions de haute technicité et ne se limitent pas à des opérations bénignes. L'objectif de ce partenariat est l'autonomie totale des hôpitaux congolais, et il faut mesurer le pas de géant réalisé en mars dernier. Ces opérations à cœur ouvert sur des jeunes enfants montrent combien les efforts produits par les associations, les mécènes, les équipes médicales et le Gouvernement congolais portent leurs fruits et sont porteurs d'espoir pour l'avenir proche.





COMPTES  
ANNUELS

04

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS IFRS AU 31 DÉCEMBRE 2021

Bilans consolidés.....	66
Comptes de résultats consolidés .....	67
Etat de résultat global consolidé .....	68
Tableau de variations des capitaux propres consolidés .....	68
Tableau consolidé des flux de trésorerie .....	69
Notes annexes aux états financiers consolidés.....	71
1. Informations générales .....	71
2. Périmètre de consolidation.....	72
3. Gestion des risques .....	73
4. Estimations et jugements comptables déterminants.....	78
5. Information sectorielle.....	79
6. Immobilisations corporelles.....	84
7. Immeubles de placement.....	86
8. Immobilisations incorporelles.....	91
9. Participations dans les entreprises associées .....	91
10. Autres actifs financiers non-courants .....	92
11. Autres actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation.....	93
12. Actifs courants .....	94
13. Capital social .....	97
14. Emprunts bancaires et autres dettes.....	97
15. Dette financière nette .....	98
16. Engagements de retraite et avantages assimilés .....	98
17. Impôts différés.....	99
18. Fournisseurs et autres crédateurs courants .....	101
19. Instruments financiers.....	101
20. Revenus des activités ordinaires .....	103
21. Frais de personnel.....	103
22. Dotation aux amortissements .....	103
23. Pertes de valeur .....	103
24. Autres charges opérationnelles.....	104
25. Autres revenus opérationnels .....	104
26. Eléments opérationnels non récurrents.....	105
27. Charges financières .....	105
28. Charge d'impôts sur le résultat .....	106
29. Résultats par action .....	107
30. Dividendes par action.....	107
31. Trésorerie provenant des opérations .....	107
32. Litiges et passifs éventuels .....	108
33. Engagements .....	108
34. Transactions avec les parties liées.....	108
35. Rémunérations des principaux dirigeants.....	109
36. Rémunération du commissaire.....	109
37. Structure de l'actionariat .....	110
38. Evénements survenus après la clôture des comptes .....	110
Résumé des principales méthodes comptables.....	111
Texaf SA. Rapport du commissaire à l'assemblée générale.....	120
Rapport de gestion de TEXAF s.a.....	123
Définitions des Indicateurs Alternatifs de Performance .....	126

## BILANS CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)

	Note	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
<b>ACTIF</b>				
<b>Actif non courant</b>				
Immobilisations corporelles	6	9.777	8.225	8.631
Immeubles de placement	7	105.029	107.211	106.605
Immobilisations incorporelles	8	9	6	2
Autres actifs financiers non-courants	10	304	432	1.307
Autres actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	11	134	84	33
		<b>115.252</b>	<b>115.957</b>	<b>116.579</b>
<b>Actif courant</b>				
Actifs détenus en vue de la vente	12 -	-	-	5.207
Stocks	12	4.633	4.346	4.622
Clients et autres débiteurs	12	1.312	897	952
Actifs d'impôts et taxes	12	1.044	558	1.602
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12	8.767	6.979	5.933
Autres actifs courants	12	239	145	267
		<b>15.995</b>	<b>12.927</b>	<b>18.583</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>131.247</b>	<b>128.884</b>	<b>135.162</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
<b>Capital et réserves revenant aux actionnaires de la société-mère</b>				
Capital social	13	21.508	23.398	25.497
Réserves		75.642	76.055	77.075
		<b>97.150</b>	<b>99.453</b>	<b>102.572</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		366	384	391
<b>Total des capitaux propres</b>		<b>97.516</b>	<b>99.837</b>	<b>102.963</b>
<b>PASSIFS</b>				
<b>Passifs non-courants</b>				
Emprunts bancaires	14	1.966	773	1.810
Obligations non-courantes résultant des avantages postérieurs à l'emploi	16	1.012	1.025	1.179
Passifs d'impôts différés	17	12.805	12.806	14.200
Autres passifs non-courants		4.269	4.136	4.542
		<b>20.052</b>	<b>18.740</b>	<b>21.731</b>
<b>Passifs courants</b>				
Emprunts bancaires	14	2.299	1.196	966
Fournisseurs et autres créditeurs courants	18	6.685	4.831	5.387
Autres passifs courants		4.696	4.280	4.116
		<b>13.679</b>	<b>10.307</b>	<b>10.469</b>
<b>Total du passif</b>		<b>33.731</b>	<b>29.047</b>	<b>32.199</b>
<b>Total du passif et des capitaux propres</b>		<b>131.247</b>	<b>128.884</b>	<b>135.162</b>

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés

## COMPTES DE RÉSULTATS CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)

	Note	Exercice clos le 31/12/2019	Exercice clos le 31/12/2020	Exercice clos le 31/12/2021
Revenus des activités ordinaires	20	21.691	21.868	22.727
Charges opérationnelles		(15.389)	(17.148)	(16.830)
<i>Matières premières et consommables</i>		(1.469)	(1.358)	(1.963)
<i>Variations de stocks</i>		(515)	(216)	286
<i>Frais de personnel</i>	21	(3.405)	(3.144)	(3.627)
<i>Dotations aux amortissements</i>	22	(3.382)	(3.801)	(3.649)
<i>Pertes de valeur</i>	23	212	(1.639)	(19)
<i>Autres charges opérationnelles</i>	24	(6.830)	(6.772)	(7.824)
<i>Différences de change</i>			(217)	(34)
Autres revenus opérationnels	25	1.530	1.425	2.055
Résultat sur cession d'actifs non-courants		5.190	0	4
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>13.021</b>	<b>6.146</b>	<b>7.956</b>
Charges financières	27	(342)	(136)	(56)
Produits financiers		119	98	22
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>12.799</b>	<b>6.108</b>	<b>7.922</b>
Impôts courants	28	(3.183)	(1.502)	(1.467)
<b>Résultat avant impôts différés</b>		<b>9.616</b>	<b>4.606</b>	<b>6.454</b>
Impôts différés	17	1.176	(25)	(1.242)
<b>Résultat net de l'exercice</b>		<b>10.792</b>	<b>4.581</b>	<b>5.212</b>
<i>Revenant:</i>				
<i>Aux actionnaires de la société mère</i>		10.771	4.570	5.206
<i>Aux intérêts minoritaires</i>		22	11	7
		10.792	4.581	5.212
<b>Résultats par action : résultats revenant aux actionnaires de la société-mère</b> (en € par action sur base du nombre moyen pondéré d'actions)				
– de base	29	3,04	1,27	1,42
– dilué		3,04	1,27	1,42

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

## ETAT DE RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Exercice clos le 31/12/2019	Exercice clos le 31/12/2020	Exercice clos le 31/12/2021
Résultat de l'exercice	10.792	4.581	5.212
Mouvements des écarts de conversion en devises étrangères	-	6	-
Mouvements (nets d'impôts) des réserves pour actifs financiers disponibles à la vente	-	-	-
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de réévaluation	(28)	-	419
Mouvements actuariels (nets d'impôts) des obligations postérieures à l'emploi	(19)	(55)	29
<b>Résultat global</b>	<b>10.745</b>	<b>4.532</b>	<b>5.660</b>
<i>Revenant:</i>			
Aux actionnaires de la société mère	10.723	4.522	5.653
Aux intérêts minoritaires	22	10	7
	10.745	4.532	5.660

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						Total des capitaux propres
	Capital social	Primes d'émission	Réserves consolidées	Réserves de réévaluation	Écarts de conversion	Intérêts minoritaires	
<b>Solde au 31 décembre 2018</b>	21.508	-	63.721	4.584	56	344	<b>90.213</b>
Résultat de l'exercice 2019	-	-	10.771	-	-	22	10.792
Autres éléments du résultat global	-	-	(19)	(28)	-	(0)	(47)
Dividendes distribués	-	-	(3.442)	-	-	-	(3.442)
<b>Solde au 31 décembre 2019</b>	<b>21.508</b>	<b>0</b>	<b>71.030</b>	<b>4.556</b>	<b>56</b>	<b>366</b>	<b>97.516</b>
Résultat de l'exercice 2020	-	-	4.570	-	-	11	4.581
Autres éléments du résultat global	-	-	(54)	-	6	0	(49)
Variations du périmètre	-	-	(13)	6	-	7	0
Augmentation du capital	1.890	-	-	-	-	-	1.890
Dividendes distribués	-	-	(4.101)	-	-	-	(4.101)
<b>Solde au 31 décembre 2020</b>	<b>23.398</b>	<b>0</b>	<b>71.431</b>	<b>4.562</b>	<b>62</b>	<b>384</b>	<b>99.837</b>
Résultat de l'exercice 2021	-	-	5.206	-	-	7	5.212
Autres éléments du résultat global	-	-	29	419	-	0	448
Variations du périmètre	-	-	-	-	-	-	0
Augmentation du capital	2.099	-	-	-	-	-	2.099
Dividendes distribués	-	-	(4.633)	-	-	-	(4.633)
<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>25.497</b>	<b>0</b>	<b>72.034</b>	<b>4.981</b>	<b>62</b>	<b>390</b>	<b>102.963</b>

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

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

### MOUVEMENTS 2020

Les mouvements actuariels nets d'impôts des obligations postérieures à l'emploi sont négatifs de 55 k EUR (Brut 79 k EUR, impôts 24 k EUR), (notes 16 et 17). Ce montant est inclus dans le résultat global. Le dividende distribué de 4.101 k EUR porte sur le résultat de l'exercice 2019. Il a été réinvesti en augmentation de capital pour un montant net de 1.890 k EUR.

### MOUVEMENTS 2021

Les mouvements actuariels nets d'impôts des obligations postérieures à l'emploi sont positifs de 29 k EUR (Brut 41 k EUR, impôts 12 k EUR), (notes 16 et 17). Ce montant est inclus dans le résultat global. Les mouvements actuariels nets d'impôts des actifs financiers sont positifs de 419 k EUR (Brut 558 k EUR, impôts 139 k EUR). Ce montant consiste en la plus-value latente sur la participation en Partech Africa. Il est inclus dans le résultat global. Le dividende distribué de 4.633 k EUR porte sur le résultat de l'exercice 2020. Il a été réinvesti en augmentation de capital pour un montant net de 2.099 k EUR.

## TABLEAU CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	Note	Exercice clos le 31/12/2019	Exercice clos le 31/12/2020	Exercice clos le 31/12/2021
<b>Trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires à l'ouverture</b>		<b>5.564</b>	<b>8.767</b>	<b>6.979</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>				
Trésorerie provenant des opérations	31	14.201	10.131	11.149
Intérêts payés	27	(342)	(136)	(56)
Intérêts reçus		68	98	22
Impôts sur le résultat	28	(3.183)	(1.502)	(1.467)
		<b>10.744</b>	<b>8.591</b>	<b>9.648</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement</b>				
Acquisition d'immobilisations corporelles et immeubles de placement	6 et 7	(7.343)	(5.694)	(8.625)
Produits de cession d'immobilisations corporelles et imm.placement	6 et 7	6.428	0	26
Diminution (Augmentation) des autres immobilisations financières		(125)	(128)	(317)
		<b>(1.040)</b>	<b>(5.822)</b>	<b>(8.916)</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux activités de financement</b>				
Augmentation de capital de la société-mère			(*)	(*)
Dividendes versés aux actionnaires de la société-mère	30	(3.442)	(2.214)	(2.535)
Augmentation des emprunts	14	0	0	1.520
Remboursement des emprunts	14	(3.011)	(2.296)	(713)
Remboursement des contrats de location		(48)	(50)	(51)
		<b>(6.501)</b>	<b>(4.557)</b>	<b>(1.779)</b>
<b>(Diminution)/augmentation de la trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires</b>		<b>3.203</b>	<b>(1.788)</b>	<b>(1.047)</b>
<b>Trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires à la clôture</b>		<b>8.767</b>	<b>6.979</b>	<b>5.933</b>
<i>Dont TEXAF SA</i>		<i>1.622</i>	<i>2.108</i>	<i>819</i>

\* Afin de refléter le mouvement net de cash, les dividendes de 4.101 k EUR en 2020 et de 4.633 k EUR en 2021 ont été compensés par les augmentations de capital par apport des créances en dividendes de respectivement 1.890 k EUR et 2.099 k EUR. Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

**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 : Edition Weyrich  
Photographies : Jean-Luc Delsemme,  
Christophe Evers, Imaginair et We Like

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

Nom ou tout autre mode d'identification de l'entité présentant les états financiers	<a href="#">TEXAF S.A.</a>
Adresse de l'entité	<a href="#">AVENUE LOUISE 130 A – 1050 BRUSSELS – BELGIUM</a>
Forme juridique de l'entité	<a href="#">S.A.</a>
Pays de constitution	<a href="#">BELGIUM</a>
Adresse du siège social de l'entité	<a href="#">AVENUE LOUISE 130 A – 1050 BRUSSELS – BELGIUM</a>
Établissement principal	<a href="#">KINSHASA</a>
Description de la nature des opérations de l'entité et de ses principales activités	<a href="#">IMMOBILIER</a>
Nom de l'entité mère	<a href="#">TEXAF S.A.</a>
Nom de la société tête de groupe	<a href="#">TEXAF S.A.</a>

## 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 bilans et compte de résultats consolidés ont été arrêtés le 22 février 2022 par le Conseil d'Administration et les comptes IFRS (y compris les annexes) ont été arrêtés par le Conseil d'administration le 30 mars 2022. 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 (RDC), 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 2021.

Les principes comptables utilisés sont en continuité par rapport à ceux utilisés pour l'établissement des états financiers au 31 décembre 2020.

À 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 au 1<sup>er</sup> janvier 2019. 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 1<sup>er</sup> janvier 2021, mais les changements ne sont pas significatifs ou pertinents pour le Groupe TEXAF.

- Amendements aux IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 Réforme des taux d'intérêt de référence – phase 2
- Amendement à IFRS 16 Contrats de location: Allègements de loyer liés à la COVID-19 (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> juin 2020)

- Amendements à IFRS 4 Contrats d'assurance – Prolongation de l'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9 jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021)

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 1<sup>er</sup> janvier 2021. Le Groupe TEXAF ne les a pas adoptés de manière anticipée, mais en a analysé l'impact sur les états financiers consolidés du Groupe.

- Amendement à IFRS 16 Contrats de location: Allègements de loyer liés à la COVID-19 au-delà du 30 juin 2021 (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> avril 2021)
- Amendements à IAS 16 Immobilisations corporelles: produits antérieurs à l'utilisation prévue (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022)
- Amendements à IAS 37 Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels: contrats déficitaires – Coût d'exécution du contrat (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022)
- Amendements à IFRS 3 Regroupements d'entreprises: référence au cadre conceptuel (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022)
- Améliorations annuelles 2018–2020 des IFRS (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022)
- IFRS 17 Contrats d'assurance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023)
- 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 1<sup>er</sup> janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers et à l'énoncé de pratiques en IFRS 2: Informations à fournir sur les méthodes comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 8 Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs: Définition d'estimations comptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat: Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, mais non encore adoptés 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 2022.

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

**2. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION**

Au 31 décembre 2021, le Groupe est constitué de TEXAF SA et d'un ensemble de filiales et de sociétés associées, soit un total de 8 entités implantées en Belgique ou en République Démocratique du Congo (RDC). Par rapport à la situation au 31 décembre 2019, Carriaf (en liquidation) a été absorbée par TEXAF SA.

À cette date, outre la société-mère TEXAF SA, sept sociétés sont consolidées par intégration globale.

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

1. SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES GLOBALEMENT						
Société	Ville	Activité	Devise fonctionnelle	% d'intérêt financier net au 31 décembre 2019	% d'intérêt financier net au 31 décembre 2020	% d'intérêt financier net au 31 décembre 2021
Anagest	Bruxelles	Holding	EUR	98,90 %	98,90 %	98,90 %
Carriaf en liquidation	Bruxelles	Holding	EUR	99,99 %		
Carrigrès	Kinshasa	Carrière de grès	EUR	99,99 %	99,99 %	99,99 %
Cotex	Kinshasa	Immobilière	EUR	98,90 %	98,90 %	98,90 %
Estagrigo	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 %	95,07 %	95,07 %
Utexafrica	Kinshasa	Immobilière	EUR	99,59 %	99,59 %	99,59 %

2. SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE.						
Société	Ville	Activité	Devise fonctionnelle	% d'intérêt financier net au 31 décembre 2019	% d'intérêt financier net au 31 décembre 2020	% d'intérêt financier net au 31 décembre 2021
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 RDC, 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**

a. Risques liés à l'activité immobilière

i. 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.

ii. 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.

iii. 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.

iv. 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.

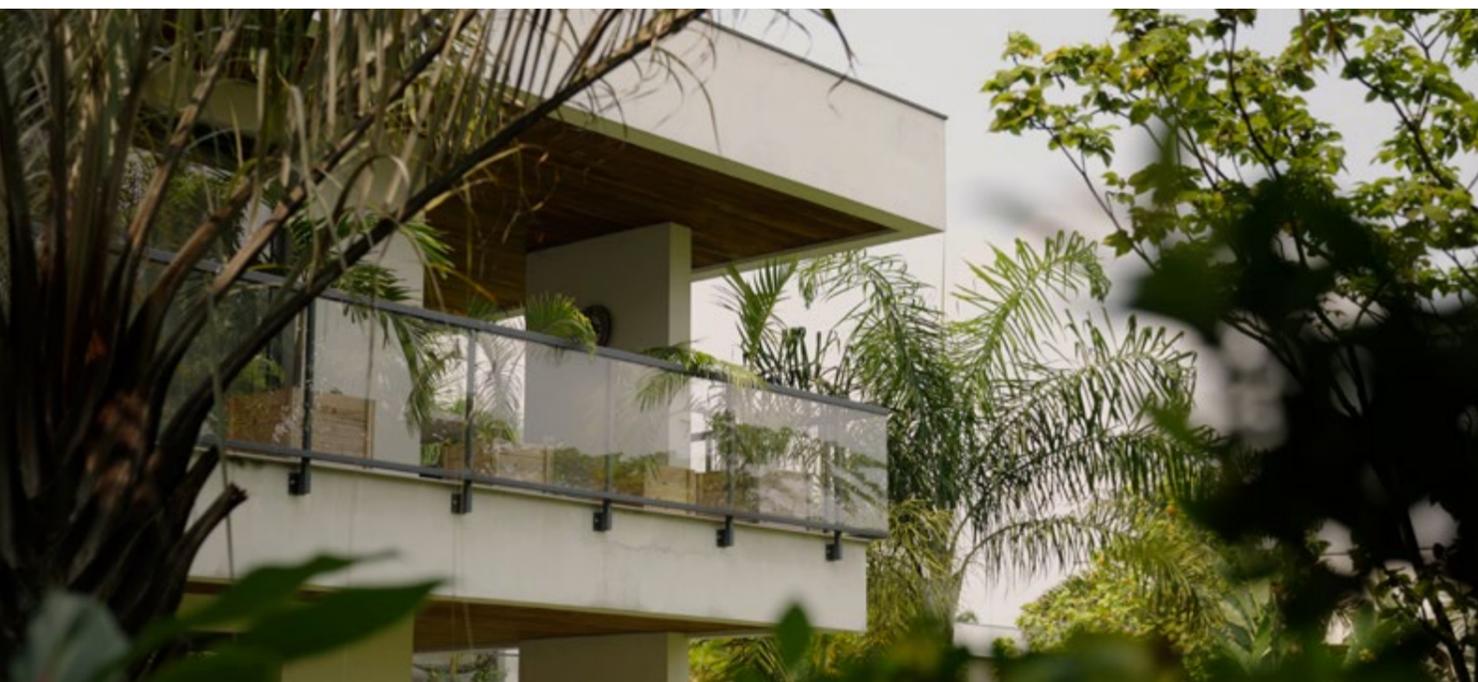
v. Sinistres

À partir de 2021, l'ensemble des bâtiments du groupe sont assurés ou réassurés auprès de compagnies internationales de renom.

b. Risques liés à l'activité de carrière

i. 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.





ii. 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.

iii. 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.

iv. 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.

c. Risques liés aux investissements dans le secteur digital

i. 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'atteignent pas leurs objectifs ou même disparaissent. À cet égard, le Groupe a décidé de comptabiliser ces participations à la juste valeur par le biais des autres éléments du résultat global.

ii. 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**

a. 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.

b. 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.

c. 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**

a. 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.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

e. Risques de transfert

La capacité du Groupe de transférer des cash-flows en devise de RDC 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

#### a. 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.

94% 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, 59% 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 (12.774 k EUR) sur ses actifs immobiliers en RDC (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 RDC 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 2019 et en 2021.

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 2021, cette créance (brute) était de 1.126 k EUR.

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

- o Résultat avant impôt: - 36.120 EUR par% de hausse du dollar
- o Coût des investissements: - 69.000 EUR par% de hausse du dollar
- o Cash-flows opérationnels et d'investissement: - 105.120 EUR par% de hausse du dollar
- o Résultat après impôt et fonds propres: - 23.478 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 :

- o Les prix en CDF s'ajustent sur une variation du change USD/CDF
- o Les structures de prix soient inélastiques.
- o 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 :

- o Résultat avant impôt: - 11.126 EUR par% de baisse du franc congolais
- o Résultat après impôt et fonds propres: - 7.788 EUR par% de baisse du franc congolais

Ces sensibilités sont linéaires et symétriques ; elles sont basées sur la situation bilantaire au 31 décembre 2021, 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 fiscale.

Par ailleurs, le groupe avait les actifs et passifs suivant en devises au 31 décembre 2021. Il s'agit uniquement d'actifs et passifs à court terme.

Actifs en USD	2.937 k EUR	Passifs en USD	1.549 k EUR
Actifs en CDF	1.190 k EUR	Passifs en CDF	759 k EUR

#### b. Risques d'intérêt

Les emprunts bancaires sont tous en euros et à taux fixe. En revanche, la trésorerie, qui était de 5.933 k EUR au 31 décembre 2021, est détenue en euros et en dollars mais placée à taux variable.

L'impact d'une hausse de 100 points de base des taux d'intérêts en EUR serait de : + 59.328 EUR en base annuelle sur le résultat avant impôts et les cash-flows et de + 41.529 EUR sur le résultat après impôt et les fonds propres. Cet impact est linéaire et vaut que pour le court terme.

#### c. 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.

#### d. 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 2019, 2020 et 2021, cette règle n'a pas trouvé à s'appliquer.

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 2021, 757 k EUR et comprend 453 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 12.

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

une reprise de (47) k EUR en 2019, une dotation de 228 k EUR en 2020 et une dotation de 6 k EUR en 2021.

### 3.6 Risques liés à la crise du COVID-19

Comme indiqué dans le rapport de gestion, en 2021, le groupe a été exposé aux conséquences de la pandémie et des restrictions imposées pour lutter contre elle. Cela a créé certains risques supplémentaires principalement :

- sur le taux de vide locatif
- sur la disponibilité des équipes
- sur les difficultés d'acheminement de matériaux importés.

Ces risques, qui ont progressivement diminué au fil de l'exercice, ont affecté le chiffre d'affaires tant de la carrière que de l'immobilier.



#### 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.

##### (a) Impôts sur le résultat

Le Groupe est assujéti à l'impôt sur le résultat en RDC 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 28 réconcilie les impôts comptabilisés avec le taux d'impôt nominal de la société mère et les commente.

##### (b) 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 2020, cette méthode a été modifiée pour prendre en compte trois scénarii possibles de cash-flows futurs; cette modification a conduit à enregistrer un amortissement exceptionnel du gisement de 1,3 M EUR en 2020, mais ni reprise ni amortissement complémentaire en 2021. La valorisation des actifs, accompagnée d'analyse de sensibilité aux hypothèses de calcul, est détaillée dans les notes 6 et 7.

##### (c) Provision pour obligations postérieures à l'emploi

En l'absence d'un marché des capitaux et de polices d'assurance-vie en RDC, 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.

##### (d) 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 12.

##### (e) 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.

##### (f) 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, l'activité holding et, depuis 2020, l'activité digitale. Cette segmentation est conforme à celle qui est utilisée par le management et par le Conseil d'administration. L'activité digitale fait l'objet d'un segment spécifique même si ses revenus sont inférieurs à 10% des revenus totaux et ses actifs inférieurs à 10% des actifs du groupe car le segment fait un reporting séparé et a son propre responsable qui rapporte au CEO. Comme expliqué dans le rapport de gestion, l'activité digitale comporte d'une part des investissements de venture-capital et d'autre part des opérations de hub digital.

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 digitale qui a été créée en 2020. Les données par secteur d'activité suivent les mêmes règles comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés résumés 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.





Résultats 2021 (en milliers d'euros)	Holding	Immobilier	Digital	Carrières	Eliminations Inter-secteurs	Consolidé
Produits des activités ordinaires		19.777	102	2.897	(49)	22.727
Autres produits opérationnels		1.964	8	82		2.055
Charges opérationnelles	(1.182)	(12.627)	(277)	(2.743)	49	(16.780)
<i>dont frais de personnel</i>	(182)	(2.602)	(183)	(660)		(3.627)
<i>dont amortissements</i>	(50)	(3.308)		(291)		(3.649)
<i>dont pertes de valeur</i>	(16)	16		(18)		(19)
Eléments non récurrents	0	(45)		0		(45)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(1.182)</b>	<b>9.069</b>	<b>(167)</b>	<b>236</b>	<b>0</b>	<b>7.956</b>
Résultat financier	586	(1.011)		390	0	(34)
<b>Résultat avant impôt sur le résultat</b>	<b>(595)</b>	<b>8.058</b>	<b>(167)</b>	<b>625</b>	<b>0</b>	<b>7.922</b>
Impôts courants	(3)	(1.220)		(244)		(1.467)
<b>Résultat avant impôts différés</b>	<b>(598)</b>	<b>6.838</b>	<b>(167)</b>	<b>381</b>	<b>0</b>	<b>6.454</b>
Impôts différés	167	(1.479)		70		(1.242)
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(431)</b>	<b>5.359</b>	<b>(167)</b>	<b>452</b>	<b>0</b>	<b>5.212</b>

Les éliminations inter-secteurs portent sur 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 532 k EUR (311 k EUR en 2020) et des honoraires divers (audit, avocats, cotation boursière...) pour 251 k EUR (222 k EUR en 2020).

Les éléments non récurrents sont un complément de charges encourues suite à l'incendie du 7 août 2020 (Secteur immobilier).

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

À titre de comparaison, les résultats par secteur d'activité pour les exercices 2019 et 2020 sont présentés ci-après.

Résultats 2020 (en milliers d'euros)	Holding	Immobilier	Digital	Carrières	Eliminations Inter-secteurs	Consolidé
Produits des activités ordinaires		19.331	29	2.556	(48)	21.868
Autres produits opérationnels		1.360		66	(1)	1.426
Charges opérationnelles	(975)	(11.627)	(217)	(2.662)	49	(15.432)
<i>dont frais de personnel</i>	(165)	(2.225)	(115)	(625)		(3.128)
<i>dont amortissements</i>	(50)	(3.243)		(175)		(3.468)
<i>dont pertes de valeur</i>	(15)	(225)		(121)		(361)
Eléments non récurrents	0	(416)		(1.300)		(1.716)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(975)</b>	<b>8.648</b>	<b>(187)</b>	<b>(1.339)</b>	<b>0</b>	<b>6.146</b>
Résultat financier	618	(1.035)		379	0	(38)
<b>Résultat avant impôt sur le résultat</b>	<b>(357)</b>	<b>7.613</b>	<b>(187)</b>	<b>(961)</b>	<b>0</b>	<b>6.108</b>
Impôts courants	(23)	(1.410)		(68)		(1.502)
<b>Résultat avant impôts différés</b>	<b>(380)</b>	<b>6.203</b>	<b>(187)</b>	<b>(1.029)</b>	<b>0</b>	<b>4.606</b>
Impôts différés	161	(598)		412		(25)
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(219)</b>	<b>5.605</b>	<b>(187)</b>	<b>(617)</b>	<b>0</b>	<b>4.581</b>

Résultats 2019	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)
<i>dont frais de personnel</i>	(201)	(2.542)	(675)		(3.418)
<i>dont amortissements</i>	(25)	(3.178)	(179)		(3.382)
<i>dont pertes de valeur</i>		(6)	(57)		(63)
Résultat sur cession d'actifs non-courants	68	5.120	2		5.190
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(1.330)</b>	<b>14.421</b>	<b>(69)</b>	<b>0</b>	<b>13.022</b>
Résultat financier	580	(1.181)	377		(223)
<b>Résultat avant impôt sur le résultat</b>	<b>(750)</b>	<b>13.240</b>	<b>309</b>	<b>0</b>	<b>12.799</b>
Impôts courants	158	(3.227)	(114)		(3.183)
<b>Résultat avant impôts différés</b>	<b>(592)</b>	<b>10.013</b>	<b>194</b>	<b>0</b>	<b>9.616</b>
Impôts différés	190	931	55		1.176
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(402)</b>	<b>10.944</b>	<b>249</b>	<b>0</b>	<b>10.792</b>

Actifs et passifs sectoriels au 31 décembre 2021

Actifs et passifs sectoriels au 31 décembre 2021 (en millier d'euro)	Holding	Immobilier	Digital	Carrières	Eliminations inter-secteurs	Consolidé
Immobilisations corporelles	225	2.211		6.228		8.665
Immobilisations incorporelles et financières		2	1.190			1.192
Immeubles de placement		111.812				111.812
Autres actifs sectoriels	18.916	7.722		14.268	(26.227)	14.680
<b>Total actifs</b>	<b>19.141</b>	<b>121.748</b>	<b>1.190</b>	<b>20.497</b>	<b>(26.227)</b>	<b>136.348</b>
Emprunts bancaires		2.776				2.776
Impôts différés	1.780	9.678		1.425		12.882
Autres passifs sectoriels	806	39.671		971	(26.227)	15.221
<b>Total passifs (hors capitaux propres)</b>	<b>2.586</b>	<b>52.124</b>	<b>0</b>	<b>2.395</b>	<b>(26.227)</b>	<b>30.879</b>
<b>Acquisitions d'actifs</b>		<b>8.414</b>	<b>317</b>	<b>528</b>		<b>8.942</b>

- 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 2019 et 2020 ainsi que les acquisitions d'actifs pour l'exercice clos à cette date.



Actifs et passifs sectoriels au 31 décembre 2020	Holding	Immobilier	Digital	Carrières	Eliminations inter-secteurs	Consolidé
Immobilisations corporelles	306	2.011		5.991		8.309
Immobilisations incorporelles et financières		6	335			341
Immeubles de placement		107.211				107.211
Autres actifs sectoriels	19.494	6.838		13.983	(27.293)	13.021
<b>Total actifs</b>	<b>19.800</b>	<b>116.066</b>	<b>335</b>	<b>19.974</b>	<b>(27.293)</b>	<b>128.882</b>
Emprunts bancaires		1.969				1.969
Impôts différés	1.807	9.507		1.492		12.806
Autres passifs sectoriels	662	40.132		769	(27.293)	14.270
<b>Total passifs (hors capitaux propres)</b>	<b>2.469</b>	<b>51.608</b>	<b>0</b>	<b>2.261</b>	<b>(27.293)</b>	<b>29.045</b>
<b>Acquisitions d'actifs</b>		<b>5.956</b>	<b>128</b>	<b>164</b>		<b>6.120</b>

Actifs et passifs sectoriels au 31 décembre 2019	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
<b>Total actifs</b>	<b>20.309</b>	<b>117.004</b>	<b>21.280</b>	<b>(27.348)</b>	<b>131.245</b>
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
<b>Total passifs (hors capitaux propres)</b>	<b>2.934</b>	<b>55.355</b>	<b>2.787</b>	<b>(27.348)</b>	<b>33.728</b>
<b>Acquisitions d'actifs</b>	<b>72</b>	<b>7.059</b>	<b>352</b>		<b>7.483</b>

**6. IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

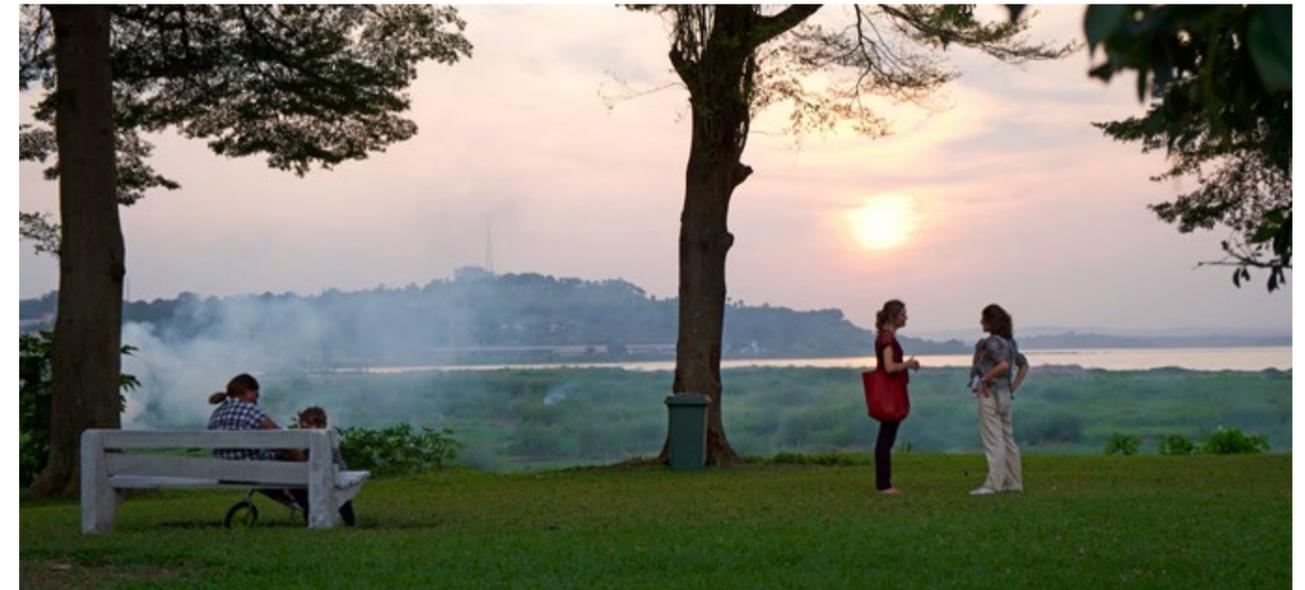
	Terrains et constructions	Immob. corporelles en cours	Installations, matériel & outillage	Véhicules	Agencements et accessoires	Améliorations apportées à propriétés louées	Autres immob. corporelles	Total
<b>Au 31 décembre 2018</b>								
Coût	15.079		6.582	459	2.335	693	3	<b>25.151</b>
Amortissements cumulés	(6.371)		(6.442)	(417)	(1.917)	(346)		<b>(15.493)</b>
Valeur nette comptable	8.708	-	140	42	418	347	3	<b>9.658</b>
<b>Mouvements de l'exercice 2019</b>								
Acquisitions	23		348	88	180			<b>639</b>
Entrée dans le périmètre de consolidation (net)								
Cessions								
Transferts entre rubriques								
Dotations aux amortissements	(145)		(115)	(39)	(150)	(69)		<b>(518)</b>
Autres	(2)							<b>(2)</b>
Mouvements de la période	(124)		233	49	30	(69)		<b>119</b>
<b>Au 31 décembre 2019</b>								
Coût	15.102		5.770	547	2.476	693	3	<b>24.591</b>
Amortissements cumulés	(6.518)		(5.397)	(456)	(2.028)	(415)		<b>(14.814)</b>
Valeur nette comptable	8.584	-	373	91	448	278	3	<b>9.777</b>
<b>Mouvements de l'exercice 2020</b>								
Acquisitions		132	51		70			<b>253</b>
Entrée dans le périmètre de consolidation (net)								
Cessions								
Transferts entre rubriques								
Dotations aux amortissements	(149)		(112)	(25)	(149)	(70)		<b>(505)</b>
Corrections de valeur	(1.300)							<b>(1.300)</b>
Autres								
Mouvements de la période	(1.449)	132	(61)	(25)	(79)	(70)		<b>(1.552)</b>
<b>Au 31 décembre 2020</b>								
Coût	15.102	132	5.821	547	2.546	693	3	<b>24.845</b>
Amortissements cumulés	(7.967)		(5.509)	(482)	(2.177)	(485)		<b>(16.620)</b>
Valeur nette comptable	7.135	132	312	65	369	208	3	<b>8.225</b>
<b>Mouvements de l'exercice 2021</b>								
Acquisitions	59		550	149	292			<b>1.048</b>
Entrée dans le périmètre de consolidation (net)								
Cessions								
Transferts entre rubriques								
Dotations aux amortissements	(140)	(132)	132	(36)	(158)	(69)		<b>(624)</b>
Corrections de valeur								
Autres								
Mouvements de la période	(99)	(132)	460	113	134	(69)		<b>406</b>
<b>Au 31 décembre 2021</b>								
Coût	15.143		6.503	650	2.838	693	3	<b>25.830</b>
Amortissements cumulés	(8.106)		(5.731)	(472)	(2.335)	(555)		<b>(17.199)</b>
Valeur nette comptable	7.036		772	178	503	139	3	<b>8.631</b>

Les terrains et constructions incluent 4.424 k EUR (net de 7.111 k EUR d'amortissements) relatifs au gisement de CARRIGRES qui a supporté un amortissement exceptionnel de 1.300 k EUR au 31 décembre 2020.

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 8 exercices de 2014 à 2020, la carrière a produit 1,93 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 32, 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.

**Le gisement est amorti en proportion de la production**

Un «impairment test» est effectué sur la valeur comptable du gisement, laquelle était de 4.424 k EUR au 31 décembre 2021. 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. La méthode d'évaluation des cash-flows futurs a été modifiée en 2020 pour inclure trois scénarii: une stabilisation des prix de vente au niveau de la dernière année réalisée à mix produit inchangé, une stabilisation des prix de vente à ce niveau de prix avec un mix produit optimisé et un retour progressif des prix à la moyenne 2009-2021. Le taux d'actualisation retenu de 14% a été dérivé des paramètres pour le RDC et les matériaux de construction estimés par le Prof. A. Damodaran ([http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/home.htm](http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/home.htm)). Compte tenu de la détérioration des résultats de CARRIGRES, ce test a conduit à enregistrer, à charge de 2020, un amortissement complémentaire de 1.300 k EUR. Ce test n'a pas conduit à une reprise ou à un amortissement complémentaire en 2021. 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 prix moyen de vente.



	Prix de vente unitaire en 2025				
	12 €	13 €	14 €	15 €	16 €
Taux d'actualisation					
12 %	1.375.188 €	3.099.315 €	4.823.442 €	6.547.569 €	8.271.696 €
14 %	1.171.634 €	2.587.311 €	4.002.988 €	5.418.665 €	6.834.342 €
16 %	1.019.326 €	2.207.584 €	3.395.843 €	4.584.101 €	5.772.360 €
Valeur comptable au 31-12-21					
	4.424.297 €				
Prix de vente moyen 2012-2021					
	14,57 €				
Prix de vente moyen 2021					
	11,29 €				

## 7. IMMEUBLES DE PLACEMENT

	Terrains	Immobilisations en cours	Autres immeubles de placement	Total
<b>Au 31 décembre 2018</b>				
Coût	48.593	2.166	82.597	<b>133.356</b>
Amortissements et dépréciations cumulés			(31.009)	<b>(31.009)</b>
Valeur nette comptable	<b>48.593</b>	<b>2.166</b>	<b>51.588</b>	<b>102.347</b>
<b>Mouvements de l'exercice 2019</b>				
Acquisitions		6.669	34	<b>6.703</b>
Cessions/Désaffectations	(1.238)			<b>(1.238)</b>
Transfert de rubriques		(2.544)	2.544	<b>0</b>
Transfert des actifs détenus en vue de la vente				<b>0</b>
Dotation aux amortissements			(2.805)	<b>(2.805)</b>
Correction de valeur			22	<b>22</b>
Mouvements de la période	(1.238)	4.125	(205)	<b>2.682</b>
<b>Au 31 décembre 2019</b>				
Coût	47.355	6.291	85.175	<b>138.821</b>
Amortissements et dépréciations cumulés			(33.792)	<b>(33.792)</b>
Valeur nette comptable	<b>47.355</b>	<b>6.291</b>	<b>51.383</b>	<b>105.029</b>
<b>Mouvements de l'exercice 2020</b>				
Acquisitions		4.934	507	<b>5.441</b>
Cessions/Désaffectations			(16)	<b>(16)</b>
Transfert de rubriques		(4.853)	4.853	<b>0</b>
Transfert des actifs détenus en vue de la vente				<b>0</b>
Dotation aux amortissements			(3.243)	<b>(3.243)</b>
Correction de valeur				<b>0</b>
Mouvements de la période	0	81	2.101	<b>2.182</b>
<b>Au 31 décembre 2020</b>				
Coût	47.355	6.373	90.519	<b>144.246</b>
Amortissements et dépréciations cumulés			(37.035)	<b>(37.035)</b>
Valeur nette comptable	<b>47.355</b>	<b>6.373</b>	<b>53.484</b>	<b>107.211</b>
<b>Mouvements de l'exercice 2021</b>				
Acquisitions		7.482	94	<b>7.576</b>
Cessions/Désaffectations			(22)	<b>(22)</b>
Transfert de rubriques	(3.553)	(9.249)	12.820	<b>18</b>
Transfert vers actifs détenus en vue de la vente	(460)		(4.748)	<b>(5.207)</b>
Dotation aux amortissements			(2.971)	<b>(2.971)</b>
Correction de valeur				<b>0</b>
Mouvements de la période	(4.013)	(1.767)	5.174	<b>(606)</b>
<b>Au 31 décembre 2021</b>				
Coût	46.895	4.606	94.388	<b>145.889</b>
Amortissements et dépréciations cumulés			(39.284)	<b>(39.284)</b>
Valeur nette comptable	<b>46.895</b>	<b>4.606</b>	<b>55.104</b>	<b>106.605</b>

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 sont amorties sur 10 ans.

Tous les immeubles de placement sont situés en République Démocratique du Congo. Les terrains en RDC sont des concessions octroyées par l'État pour des périodes de 25 ans, renouvelables. L'échéance de ces concessions s'échelonne entre 2022 et 2041. Le renouvellement de ces concessions s'effectue à faible coût. Le Groupe n'a pas d'actifs détenus en leasing.

En 2021, les immeubles de placement ont généré des revenus locatifs de 19.729 k EUR et des charges directes (notamment d'entretien et de réparation) de 1.544 k EUR. Au 31 décembre 2021, des terrains et immeubles ont été donnés en garantie à hauteur de 400 k EUR (voir note 33).

**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 RDC, et des terrains bâtis destinés à la location.

Il est difficile d'établir une juste valeur pour les biens immobiliers établis en RDC 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 RDC<sup>1</sup>

1. IAS 40 Art 75 : « the extent to which the fair value of investment property (as measured or disclosed in the financial statements) is based on a valuation by an independent valuer who holds a recognised and relevant professional qualification and has recent experience in the location and category of the investment property being valued. If there has been no such valuation, that fact shall be disclosed. »

Cependant, Knight Frank, expert immobilier londonien, a publié son étude « Knight Frank Africa Report 2020/21 », une analyse du marché immobilier en Afrique. La partie de ce rapport consacrée à la RDC, et au marché immobilier à Kinshasa en particulier, sert notamment de base au Groupe pour établir son estimation de la juste valeur de ses immeubles de placement.

En résidentiel, Knight Frank parle d'un marché stable et ferme avec une augmentation des loyers de 5% en 2019 (en USD). 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 en 2019 un déficit de nouvelles constructions face à la demande d'agences gouvernementales et une pression à la hausse des loyers. Les loyers des surfaces de bureaux que le Groupe exploite sont conformes aux loyers relevés par Knight Frank.

Par rapport aux éditions précédentes, Knight Frank a revu à la baisse les rendements exigés dans les meilleurs quartiers à 10% pour les bureaux et les commerces de détail (vs. 12% antérieurement) et 8% pour le résidentiel (vs 12% antérieurement).

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, Africa Report 2020/21)**

	Prime rents: USD/m <sup>2</sup> /month	Prime yields
Offices	30	10%
Retail	30	10%
Industrial	10	15%
Residential: 4 bedrooms executive house – prime location	USD 10.000/month	8%

**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<sup>2</sup> (soit 436 EUR/m<sup>2</sup>) 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> (1.100 USD/m<sup>2</sup>). Des transactions dans la commune de Gombe, proche de la concession, se seraient effectuées à 1.000 USD/m<sup>2</sup>.

La société a obtenu d'un expert local indépendant, début 2018, une évaluation des terrains de COTEX de 1.012 USD/m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup> proches de UTEXAFRICA à un prix supérieur à 1.000 USD/m<sup>2</sup>

Le Conseil d'Administration a maintenu, de manière prudente, comme juste valeur raisonnable le prix utilisé depuis 2017 de 800 USD/m<sup>2</sup>, arrondi à 650 EUR/m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup> 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 306 ha de terrains en province (Sud Kivu, Sankuru, Maniema, Tanganyika, Lomami et Kasai 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. À 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 d'un taux de rendement de 9,12% qui correspond à la moyenne pondérée des taux publiés par Knight Frank pour les bâtiments des catégories 1 et 2, ou sur base de la valeur de marché 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.

**INVENTAIRE DES SURFACES (ha)**

	Centre de Kinshasa	Kinsuka	Province	Total
<b>TERRAINS NON BÂTIS</b>				
Terrains non bâtis au centre de Kinshasa	8,7			<b>8,7</b>
Terrains non constructibles au centre de Kinshasa	12,5			<b>12,5</b>
Terrains non bâtis à Kinsuka		83,4		<b>83,4</b>
Terrains non bâtis en province			305,9	<b>305,9</b>
<b>Total terrains non bâtis (nets des surfaces de routes)</b>	<b>21,2</b>	<b>83,4</b>	<b>305,9</b>	<b>410,5</b>
<b>Surfaces routes et voiries</b>	<b>3,7</b>	0,6		<b>4,3</b>
<b>TERRAINS BÂTIS</b>				
Terrains avec constructions neuves ou totalement rénovées (bâti catégorie 1)	17,7			<b>17,7</b>
Terrains avec constructions anciennes en bon état (bâti catégorie 2)	4,3			<b>4,3</b>
Terrains avec constructions à rénover (bâti catégorie 3)	10,3	0,1		<b>10,4</b>
Terrains avec constructions en mauvais états (bâti catégorie 4)	3,2	2,5		<b>5,7</b>
<b>Total terrains bâtis</b>	<b>35,5</b>	<b>2,7</b>	<b>0,0</b>	<b>38,1</b>
<b>Total général</b>	<b>60,5</b>	<b>86,7</b>	<b>305,9</b>	<b>453,0</b>





Une autre manière de segmenter les terrains bâtis des immeubles de placement est en fonction de leur usage :

#### Sensibilité

L'estimation de la juste valeur, estimée plus haut à 396 M EUR, varie comme suit en fonction des deux principaux paramètres : le taux de rendement exigé et la valeur du m<sup>2</sup> au centre-ville de Kinshasa, ce dernier facteur étant le plus significatif.

Valeur estimative en M € :

Taux de rendement	Valeur du m <sup>2</sup> de terrain en centre-ville		
	€ 450	€ 650	€ 850
8%	374	426	478
10%	326	378	429
12%	293	345	397

#### 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 2021 s'élève à 3.000 k EUR. CONGOTEX est en liquidation depuis août 2007. Le groupe n'a pas d'engagement vis-à-vis de CONGOTEX, notamment en termes de compensation de fonds propres.

	JUSTE VALEUR (M EUR)					
	Loyer annualisé (mio€)	Rendement	Valeur de rendement (mio€)	Valeur terrain (€/m <sup>2</sup> )	Valeur équivalent terrain (mio€)	Valeur total (mio€)
<b>TERRAINS NON BÂTIS</b>						
Terrains non bâtis au centre de Kinshasa				650,0	62,7	62,7
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
<b>Total terrains non bâtis (nets des surfaces de routes)</b>					94,7	94,7
<b>Surfaces routes et voiries</b>						
<b>TERRAINS BÂTIS</b>						
Terrains avec constructions neuves ou totalement renouvelées (bâti catégorie 1)	17,1	12%	187,0	NA		187,0
Terrains avec constructions anciennes en bon état (bâti catégorie 2)	2,4	12%	25,9	NA		25,9
Terrains avec constructions à rénover (bâti catégorie 3)	2,3	NA			67,1	67,1
Terrains avec constructions en mauvais états (bâti catégorie 4)	0,9	NA			21,6	21,6
<b>Total terrains bâtis</b>	<b>22,7</b>		<b>212,9</b>		<b>88,7</b>	<b>301,6</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>					<b>183,4</b>	<b>396,3</b>

Sous ces hypothèses, la juste valeur brute des immeubles de placement est à la date du 31 décembre 2021 de 396 M EUR (soit 312 M EUR après déduction des impôts différés). Les principales variations vis-à-vis de l'année précédente sont l'augmentation de la valeur des terrains bâtis suite aux investissements de l'exercice.

Ces valeurs doivent s'apprécier par rapport à une valeur nette comptable de 107 M EUR (soit 94 M EUR après déduction des impôts différés) (hors actifs destinés à la vente) (voir note 17).

Il apparaît notamment de ce tableau que 38% des surfaces bâties en centre-ville, soit les catégories 3 et 4, ne

génèrent que 14% 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.



**10. AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON-COURANTS**

	Actions	Prêts	Total
<b>Au 31 décembre 2018</b>			
Valeur brute	983	774	1.757
Pertes de valeur cumulées	(813)	(727)	(1.540)
Valeur nette comptable	170	47	217
<b>Mouvements 2019</b>			
Nouveaux investissements	71	54	125
Perte de valeur	(38)		(38)
<b>Au 31 décembre 2019</b>			
Valeur brute	1.054	828	1.882
Pertes de valeur cumulées	(851)	(727)	(1.578)
Valeur nette comptable	203	101	304
<b>Mouvements 2020</b>			
Nouveaux investissements	132		132
Remboursements		(4)	(4)
Perte de valeur			
<b>Au 31 décembre 2020</b>			
Valeur brute	1.186	824	2.010
Pertes de valeur cumulées	(851)	(727)	(1.578)
Valeur nette comptable	335	97	432
<b>Mouvements 2021</b>			
Nouveaux investissements	296	21	317
Remboursements			
Réévaluation à la juste valeur via le résultat global	558		558
<b>Au 31 décembre 2021</b>			
Valeur brute	1.482	845	2.327
Pertes de valeur cumulées	(292)	(727)	(1.020)
Valeur nette comptable	1.190	118	1.307

- La valeur nette des actions (1.307 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 2021 est constitué de dépôts et cautionnements versés.
- La juste valeur des autres actifs financiers non-courants au 31 décembre 2021, au 31 décembre 2020 et au 31 décembre 2019 avoisine leur valeur nette comptable à ces dates.

**11. AUTRES ACTIFS COMPTABILISÉS AU TITRE DE DROIT D'UTILISATION**

Au bilan	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
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2019</b>	<b>184</b>	<b>-</b>	<b>128</b>	<b>56</b>
Amortissement	-50			
Paiement du loyer effectif			-53	
Facteur d'actualisation	2		5	
Impôt différé sur la différence avec le loyer effectif		1		
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>136</b>	<b>1</b>	<b>79</b>	<b>56</b>
Amortissement	-53			
Paiement du loyer effectif			-53	
Facteur d'actualisation	-1		-1	
Impôt différé sur la différence avec le loyer effectif		-0		
<b>Au 31 décembre 2020</b>	<b>82</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>56</b>
Amortissement	-53			
Paiement du loyer effectif			-53	
Facteur d'actualisation	2		2	
Impôt différé sur la différence avec le loyer effectif		1		
<b>Au 31 décembre 2021</b>	<b>31</b>	<b>1</b>	<b>31</b>	<b>-</b>
<b>Au compte de résultat</b>				
Amortissement	-50	-53	-53	
Annulation du loyer effectif	53	53	53	
Charge financière	-5	1	-2	
Impôt différé sur la différence avec le loyer effectif	1	-0	1	
<b>Impact sur le résultat de la période</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>	

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019, la norme IFRS 16 « Contrats de location » s'applique sur les baux dont le Groupe est preneur. Le seul actif concerné est le siège de Bruxelles.

**12. ACTIFS COURANTS**

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>			
Immeubles destinés à la vente (valeur brute)	0	0	5.381
Amortissements			(174)
<b>Valeur nette</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.207</b>
<b>Stocks</b>			
Pièces de rechange – Valeur brute	2.695	2.394	2.695
Pièces de rechange – Perte de valeur	(198)	(269)	(279)
Produits finis – Valeur brute	2.054	2.167	2.154
Produits finis – Perte de valeur	-	-	-
Autres stocks – Valeur brute	82	54	52
Autres stocks – Perte de valeur	-	-	-
<b>Valeur nette</b>	<b>4.633</b>	<b>4.346</b>	<b>4.622</b>
<b>Clients</b>			
Clients – Valeur brute	1.731	1.267	1.326
Clients – Perte de valeur	(669)	(561)	(570)
<b>Valeur nette</b>	<b>1.062</b>	<b>706</b>	<b>757</b>
<b>Autres débiteurs</b>			
Autres débiteurs – Valeur brute	430	376	379
Autres débiteurs – Perte de valeur	(180)	(184)	(184)
<b>Valeur nette</b>	<b>250</b>	<b>192</b>	<b>195</b>
<b>Actifs d'impôts</b>			
	<b>1.044</b>	<b>558</b>	<b>1.602</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>			
Argent en caisse	-	39	-
Solde bancaires	5.179	3.785	4.133
Comptes à court terme	3.588	3.155	1.800
<b>Valeur nette</b>	<b>8.767</b>	<b>6.979</b>	<b>5.933</b>
<b>Autres actifs courants</b>			
Charges à reporter	18	17	17
Produits acquis	221	128	250
<b>Valeur nette</b>	<b>239</b>	<b>145</b>	<b>267</b>

- Les actifs destinés à la vente concernent un immeuble à Kinshasa.
- Les stocks de pièces de rechange se retrouvent tant chez CARRIGRES que chez UTEXAFRICA. Les stocks de produits finis et d'encours ne concernent que 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	196		196
60-120 jours	124		124
> 120 jours	1.007	(570)	437
<b>Total</b>	<b>1.326</b>	<b>(570)</b>	<b>757</b>

(en milliers d'euros)	Créances Clients	Chiffre d'affaires	% Clients sur Chiffre d'affaires
<b>Au 31 décembre 2018, valeur brute</b>			
Pertes de valeur	(949)		
<b>Valeur Nette</b>	<b>396</b>	<b>18.869</b>	<b>2,1%</b>
Augmentation des provisions	(11)		
Diminution des provisions	291		
<b>Au 31 décembre 2019, valeur brute</b>			
Pertes de valeur	(669)		
<b>Valeur Nette</b>	<b>1.062</b>	<b>21.924</b>	<b>4,8%</b>
Augmentation des provisions	(375)		
Diminution des provisions	482		
<b>Au 31 décembre 2020, valeur brute</b>			
Pertes de valeur	(562)		
<b>Valeur Nette</b>	<b>705</b>	<b>21.868</b>	<b>3,2%</b>
Augmentation des provisions	(73)		
Diminution des provisions	79		
<b>Au 31 décembre 2021, valeur brute</b>			
Pertes de valeur	(570)		
<b>Valeur Nette</b>	<b>757</b>	<b>22.727</b>	<b>3,3%</b>





#### Provisionnement des créances clients

	2019	2020	2021
Clients – Valeur brute	1.731	1.267	1.326
Clients – Perte de valeur	(669)	(562)	(570)
<b>Valeur nette</b>	<b>1.062</b>	<b>705</b>	<b>757</b>

- 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 (3%) 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 2.235 k EUR sur des clients. La valeur nette des clients contient 453 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 connaît 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 1.126 k EUR.
- La juste valeur des clients, autres débiteurs et autres actifs courants au 31 décembre 2021, au 31 décembre 2020 et au 31 décembre 2019 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
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
Mouvements de l'exercice 2020	59.836
Nombre d'actions au 31 décembre 2020	3.603.536
Mouvements de l'exercice 2021	63.020
Nombre d'actions au 31 décembre 2021	3.666.556

Les actions sont émises sans désignation de valeur nominale. Le 28 mai 2020, le Conseil d'administration a constaté que suite à l'apport de 2.333.604 droits au dividende net 2019, 59.836 actions nouvelles ont été émises à 31,59 EUR pour un montant d'augmentation de capital de 1.890.219 EUR. Le 28 mai 2021, le Conseil d'administration a constaté que suite à l'apport de 2.331.740 droits au dividende net 2020, 63.020 actions nouvelles ont été émises à 33,30 EUR pour un montant d'augmentation de capital de 2.098.566 EUR.

#### 14. EMPRUNTS BANCAIRES ET AUTRES DETTES

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Variations monétaires	Variations non monétaires
<b>Non courants</b>					
Garanties et cautions reçues	4.054	3.813	4.371	558	0
Dettes envers les bailleurs à plus de 12 mois	79	34	0	-34	0
Autres dettes non courantes	135	289	171	-118	0
Emprunts bancaires	1.966	773	1.810	1.037	0
<b>Total</b>	<b>6.235</b>	<b>4.909</b>	<b>6.352</b>	<b>-2.401</b>	<b>0</b>
<b>Courants</b>					
Emprunts bancaires	2.299	1.196	966	-230	0
<b>Total des emprunts et autres dettes financières</b>	<b>8.533</b>	<b>6.105</b>	<b>7.318</b>	<b>1.213</b>	<b>0</b>
<b>Suivant échéancier :</b>					
A moins d'un an	2.299	1.196	966	-230	0
Entre 1 et 5 ans	6.235	4.909	6.352	1.443	0
<b>Total</b>	<b>8.533</b>	<b>6.105</b>	<b>7.318</b>	<b>1.213</b>	<b>0</b>
<b>Suivant devise :</b>					
Euro	8.533	6.105	7.318	1.213	0

- 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. Ce crédit a été totalement remboursé en 2020.
- Fin 2014, UTEXAFRICA a conclu un emprunt de 2.500 k EUR auprès d'une banque congolaise à 8,6% remboursable en 50 mensualités à partir de janvier 2016. Ce crédit a été totalement remboursé en 2020.
- 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. Ce crédit a été totalement remboursé en 2021.
- 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. Ce crédit a été totalement remboursé en 2020.
- 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. Ce crédit a été totalement remboursé en 2021.
- 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.
- En 2021, UTEXAFRICA a conclu un emprunt de 2.000 k EUR auprès d'une banque belge, moyennant une couverture du risque politique. Le coût global (intérêt et prime d'assurance) est de 4,00%. Il est remboursable en 60 mensualités à partir de mars 2021. 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. En 2021, elles augmentent avec la location de nouveaux bâtiments. 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**

(en milliers d'euros)	Note	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Dettes bancaires	14	4.265	1.969	2.776
Dettes à l'égard d'Imbakin	34	379	371	341
Placements de trésorerie	10	-8.767	-6.979	-5.933
<b>Dettes financières nettes</b>		<b>-4.123</b>	<b>-4.639</b>	<b>-2.816</b>

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

**16. ENGAGEMENTS DE RETRAITE ET AVANTAGES ASSIMILÉS**

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
<b>Engagements inscrits au bilan au titre :</b>			
Des prestations de retraite et médicales postérieures à l'emploi	1.012	1.025	1.179
<b>Mouvements de l'exercice :</b>			
Débit (crédité) au compte de résultat	194	(66)	195
Changement d'hypothèses actuarielles débité dans les fonds propres	27	79	(41)
	221	13	154
Valeur actualisée des obligations non financées	1.012	1.025	1.179
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Coût des services rendus	194	(66)	195
Perte actuarielle nette comptabilisée durant l'exercice	27	79	(41)
Pertes liées à la réduction de régimes de retraite	-	-	-
Montant total inclus dans les charges liées aux avantages du personnel	221	13	154
Les principales hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>
Taux d'actualisation	2,3%	1,7%	1,9%
Taux d'augmentation future des salaires	3,0%	3,0%	3,0%
Taux d'inflation			

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 (1,94%) 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). La table de

Conférence Inter-africaine 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, est utilisée.

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

La sensibilité de cette provision de 1.179 k EUR aux hypothèses actuarielles est donnée dans le tableau ci-dessous :

Provision pour prestations postérieures à l'emploi (en k EUR):

Taux d'actualisation en USD	Taux nominal d'augmentation des salaires en USD			
	2%	3%	4%	5%
1%	1172	1332	1529	1772
2%	1038	1169	1328	1521
3%	929	1037	1167	1324
4%	839	929	1036	1164

**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 prélevés 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)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Passifs d'impôts différés recouvrables à plus de 12 mois	12.805	12.806	14.200
Actifs d'impôts différés portés au passif recouvrables à moins de 12 mois	-	-	-
	12.805	12.806	14.200
La variation brute des impôts différés est exposée ci-après :			
<b>Au 31 décembre 2017</b>	<b>19.810</b>	<b>19.810</b>	<b>19.810</b>
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)	(5.811)
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>13.999</b>	<b>13.999</b>	<b>13.999</b>
Impôts différés sur mouvements actuariels transférés dans les fonds propres	(9)	(9)	(9)
Impôts différés sur les mouvements des réserves de réévaluation	(9)	(9)	(9)
Autres impôts imputés au compte de résultat sous la rubrique 'Impôts différés'	(1.176)	(1.176)	(1.176)
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>12.805</b>	<b>12.805</b>	<b>12.805</b>
Impôts différés sur mouvements actuariels transférés dans les fonds propres		(24)	(24)
Autres impôts imputés au compte de résultat sous la rubrique 'Impôts différés'		25	25
<b>Au 31 décembre 2020</b>		<b>12.806</b>	<b>12.806</b>
Impôts différés sur mouvements actuariels transférés dans les fonds propres			12
Impôts différés sur les mouvements des réserves de réévaluation			140
Autres impôts imputés au compte de résultat sous la rubrique 'Impôts différés'			1.242
<b>Au 31 décembre 2021</b>			<b>14.200</b>

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	Réductions de valeurs et plus values internes	Autres	Total
<b>Au 31 décembre 2018</b>	<b>12.068</b>	<b>2.168</b>	<b>0</b>	<b>14.236</b>
Transfert d'une rubrique à l'autre				0
Débité (crédité) au compte de résultat 2019	(928)	(190)		(1.118)
<b>Au 31 décembre 2019</b>	<b>11.140</b>	<b>1.978</b>	<b>0</b>	<b>13.118</b>
Transfert d'une rubrique à l'autre				0
Débité (crédité) au compte de résultat 2020	166	(161)		5
<b>Au 31 décembre 2020</b>	<b>11.307</b>	<b>1.817</b>	<b>0</b>	<b>13.124</b>
Transfert d'une rubrique à l'autre				0
Débité (crédité) au compte de résultat 2021	1.468	(167)		1.300
<b>Au 31 décembre 2021</b>	<b>12.774</b>	<b>1.650</b>	<b>0</b>	<b>14.424</b>

Actifs d'impôts différés :	Pertes fiscales	Avantages postérieurs à l'emploi	Autres	Total
<b>Au 31 décembre 2018</b>	-	(237)	0	(237)
Comptabilisé en autres éléments du résultat global	-	(9)	(9)	(18)
Crédité au compte de résultat 2019		(57)	(1)	(58)
<b>Au 31 décembre 2019</b>	-	(303)	(10)	(313)
Comptabilisé en autres éléments du résultat global	-	(24)		(24)
Crédité au compte de résultat 2020		20		20
<b>Au 31 décembre 2020</b>	-	(308)	(10)	(318)
Comptabilisé en autres éléments du résultat global	-	12	140	152
Crédité au compte de résultat 2021		(58)	0	(58)
<b>Au 31 décembre 2021</b>	-	(354)	130	(224)

Les passifs d'impôts différés comprennent pour l'essentiel (12.774 k EUR) une provision pour la taxation d'une éventuelle plus-value future sur les actifs immobiliers du Groupe en RDC, 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 2019, cette provision a été diminuée de 928 k EUR pour s'ajuster sur la valeur fiscale en francs congolais réévaluée. En 2020, cette provision a augmenté de 166 k EUR, cette variation inclut notamment une diminution de 390 k EUR découlant de l'amortissement exceptionnel du gisement de grès. En 2021, cette provision a augmenté de 1.468 k EUR pour inclure les nouveaux immeubles. Cette

provision pourrait augmenter à l'avenir s'il y avait une évolution divergente entre le cours de change EUR/CDF et le coefficient de réévaluation fiscale.

Pour le reste (1.650 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 Utefrica.

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 (3.498 k EUR de latence fiscale passive au 31 décembre 2021). 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 (3.198 k EUR au 31 décembre 2021).

Par ailleurs, les actifs d'impôts différés non reconnus au bilan s'élèvent à 55 k EUR. Ces actifs d'impôts proviennent de pertes reportées en RDC. 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

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Fournisseurs	1.975	1.419	1.290
TVA et autres impôts à payer	4.260	2.957	3.652
Salaires, charges sociales et assimilées	23	37	9
Autres créanciers	426	418	435
	<b>6.685</b>	<b>4.831</b>	<b>5.387</b>



## 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 9 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 en page suivante.

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 1<sup>er</sup> janvier 2018. En conséquence, le Groupe a appliqué les exigences d'IFRS 9 aux instruments qui n'ont pas été sortis des comptes au 1<sup>er</sup>

janvier 2018 et ne les a pas appliquées à ceux qui avaient déjà été sortis des comptes au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Les montants comparables liés à ces instruments qui n'ont pas été sortis des comptes au 1<sup>er</sup> janvier 2018 n'ont pas été reformulés.

Le management du Groupe a revu et évalué les actifs financiers et les dettes financières existantes au 1<sup>er</sup> 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, tels 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 1<sup>er</sup> 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 au 31/12/2021 (en milliers d'euros)	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
<b>Actifs financiers</b>					
Autres actifs financiers					
Participations en actions	1.190		1.190	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		118	118	Niveau 2	Actifs financiers au coût amorti
Placements à terme					Actifs financiers au coût amorti
Autres créances au coût amorti		2.064	2.064	Niveau 2	Actifs financiers au coût amorti
Autres actifs financiers					
Créances commerciales non courantes*					Actifs financiers au coût amorti
Créances commerciales courantes		757	757	Niveau 2	Actifs financiers au coût amorti
Trésorerie et équivalents de trésorerie		5.933	5.933	Niveau 2	Actifs financiers au coût amorti
<b>TOTAL</b>	<b>1.190</b>	<b>8.871</b>	<b>10.061</b>		
<b>Passifs financiers</b>					
Emprunts					
Emprunts bancaires		2.776	2.776	Niveau 2	Dettes financières au coût amorti
Dépassements bancaires					Dettes financières au coût amorti
Dettes de location financement		35	35		Dettes financières au coût amorti
Autres dettes financières		12.675	12.675	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		1.290	1.290	Niveau 2	Dettes financières au coût amorti
Dettes vis-à-vis des parties liées					Dettes financières au coût amorti
<b>TOTAL</b>		<b>16.775</b>	<b>16.775</b>		

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)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Ventes de biens	2.458	2.547	2.894
Produits locatifs	19.233	19.321	19.832
	<b>21.691</b>	<b>21.868</b>	<b>22.727</b>

### 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 51% des livraisons et les 10 plus grands 59%.

### 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 RDC. Quelques contrats sont à durée déterminée avec des durées restant à courir entre 1 et 10 ans.

#### Proportion des baux en valeur (au 31/12/2021)

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%

- Aucun client ne représente 10% ou plus du chiffre d'affaires sectoriel ; les 5 plus grands clients contribuent pour 25% au chiffre d'affaires et les 10 plus grands pour 38%.

- La valeur locative annuelle des biens loués est de 21,8 M EUR, supérieure au chiffre d'affaires 2021 à cause du vide locatif et de la mise sur le marché de la deuxième phase de Bois Nobles en milieu d'exercice.

## 21. FRAIS DE PERSONNEL

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Traitements, salaires et avantages sociaux	3.599	3.611	3.865
Frais portés à l'actif	(387)	(401)	(433)
Charges de retraites (régime à prestations définies)	194	(66)	195
	<b>3.405</b>	<b>3.144</b>	<b>3.627</b>

## 22. DOTATION AUX AMORTISSEMENTS

La dotation aux amortissements porte sur les immobilisations incorporelles (1 k EUR), les immobilisations corporelles (624 k EUR) (cfr note 6), les immeubles de placement (2.971 k EUR) (cfr note 7) et les droits d'utilisation (53 k EUR) (cfr note 11).

## 23. PERTES DE VALEUR

### (a) Actifs non financiers

En 2020, les pertes de valeur consistaient essentiellement en un amortissement exceptionnel sur le gisement de CARRIGRES (cfr note 6) à hauteur de 1.300 k EUR (cfr note 26), si bien que la valeur du gisement a évolué comme suit :

Valeur au 31 décembre 2018.....	5.982 k EUR
Amortissement en fonction de la production .....	(84) k EUR
Valeur au 31 décembre 2019.....	5.898 k EUR
Amortissement en fonction de la production .....	(90) k EUR
Amortissement exceptionnel .....	(1.300) k EUR
Valeur au 31 décembre 2020 .....	4.509 k EUR
Amortissement en fonction de la production .....	(85) k EUR
<b>Valeur au 31 décembre 2021 .....</b>	<b>4.424 k EUR</b>

Des réductions de valeur, nettes de reprises, sur stocks ont été enregistrées à hauteur de 26 k EUR en 2019, de 92 k EUR en 2020 et de 23 k EUR en 2021.

### (b) Actifs financiers

En 2019, des reprises de réduction de valeur sur créances commerciales, nettes de nouvelles dotations, ont été actées pour 47 k EUR. Des réductions de valeur, nettes de reprises, sur créances commerciale sont été enregistrées à hauteur de 228 k EUR en 2020 et de 8 k EUR en 2021.

**24. AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES**

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Charges locatives	15	32	23
Entretiens et réparations (sous traités)	839	1.107	1.415
Carburants et lubrifiants	46	37	58
Eau	214	223	194
Electricité	812	601	774
Fournitures de bureau	52	46	72
Frais de communication	73	82	76
Honoraires et rétributions de tiers	1.910	1.782	2.127
Coûts de transport (refacturés)	90	41	50
Assurances	64	76	126
Frais de voyage	171	113	202
Frais de publicité et représentation	329	340	373
Administrateurs	738	242	553
Impôts et taxes	1.307	1.403	1.386
Divers	171	646	397
	<b>6.830</b>	<b>6.772</b>	<b>7.824</b>

Les honoraires comprennent, pour 73% des frais juridiques et de gardiennage, indispensables pour la sécurisation des biens du Groupe.

Les impôts et taxes comprennent, à concurrence de 865 k EUR en 2021, 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)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Restaurant – pool house	366	261	487
Refacturations eau, électricité, charges diverses	736	920	1.105
Divers	428	245	463
	<b>1.530</b>	<b>1.425</b>	<b>2.055</b>

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. ÉLÉMENTS 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 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).
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2020, les charges non récurrentes portent sur l'amortissement exceptionnel du gisement de grès (1.300 k EUR) (cfr notes 6 et 23) et sur les charges directes de l'incendie du 7 août 2020 (416 k EUR).
- Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les seules charges non récurrentes sont un complément aux frais de l'incendie du 7 août 2020 (45 k EUR)

**27. CHARGES FINANCIÈRES**

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Charges d'intérêts	479	243	127
Charges d'intérêts activées	(118)	(106)	(71)
Différences de change	(67)		0
Autres frais financiers	48		0
	<b>342</b>	<b>136</b>	<b>56</b>

À partir de 2020, les différences de change sont enregistrées dans le résultat opérationnel. En 2020, il s'agissait de pertes nettes pour 224 k EUR.



**28. CHARGE D'IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT**

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Impôt courant	(3.183)	(1.502)	(1.467)
Impôts différés (Note 16)	1.177	(25)	(1.242)
	<b>(2.006)</b>	<b>(1.527)</b>	<b>(2.709)</b>

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.

En 2020, il n'y a pas eu de réévaluation de la valeur fiscale des immeubles.

En 2021, les impôts différés ont augmenté de 1.394 k EUR, principalement (pour 1.242 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)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
<b>Charge d'impôt sur base du taux d'impôt applicable à la maison-mère</b>	<b>(3.840)</b>	<b>(1.527)</b>	<b>(1.980)</b>
Résultat avant impôt	12.799	6.108	7.922
Taux d'impôt applicable	30,00%	25,00%	25,00%
<b>Eléments de réconciliation</b>	<b>604</b>	<b>633</b>	<b>619</b>
Impact des taux dans d'autres juridictions	0	(211)	(303)
Changement de taux d'impôt	(2)	0	0
Impact des intérêts notionnels déductibles	0	0	0
Impact des revenus non taxables	781	1.005	1.004
Impact des frais non déductibles	(244)	(231)	(141)
Impact des pertes fiscales utilisées	135	80	
Impact des latences fiscales non reconnues lors de l'exercice	(71)	(10)	58
Impact de latences fiscales reconnues lors de l'exercice	0	0	0
Autres	5	0	0
<b>Charge d'impôt sur base du taux d'impôt effectif</b>	<b>(3.236)</b>	<b>(894)</b>	<b>(1.362)</b>
Résultat avant impôt	12.799	6.108	7.922
<b>Taux d'impôt effectif</b>	<b>25,28%</b>	<b>14,64%</b>	<b>17,19%</b>
Ajustements aux impôts exigibles d'exercices antérieurs	579	(99)	(1)
Ajustements aux impôts différés	651	(534)	(1.347)
<b>Total des impôts</b>	<b>(2.006)</b>	<b>(1.527)</b>	<b>(2.709)</b>

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).

**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. Les actions émises le 28 mai 2021 par apport de la créance en dividende (« dividende optionnel ») participent au résultat à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2021 et sont incluses sans pondération dans le calcul du résultat par action.

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Bénéfice net revenant aux actionnaires de la société (en milliers EUR)	10.771	4.570	5.206
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	3.543.700	3.603.536	3.666.556
<b>Résultat de base par action (EUR par action)</b>	<b>3,04</b>	<b>1,27</b>	<b>1,42</b>

**30. DIVIDENDES PAR ACTION**

Le dividende net de 1,00 EUR (brut 1,42857 EUR) par action divisée proposé à l'assemblée générale du 10 mai 2022 à charge de l'exercice clos le 31 décembre 2021, représentant une distribution totale de 5.238 k EUR, n'est pas comptabilisé en dettes dans les états financiers au 31 décembre 2021, conformément aux normes IFRS.

Le dividende proposé sur l'exercice 2020 (soit un total de 4.633 k EUR) a été approuvé par l'Assemblée Générale du 11 mai 2021 et payé en 2021. Ce dividende ne fait donc plus partie des fonds propres au 31 décembre 2021.

**31. TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS**

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
<b>Résultat de la période</b>		<b>10.792</b>	<b>4.581</b>	<b>5.212</b>
<b>Ajustements :</b>				
– Impôts	27	2.006	1.527	2.709
– Amortissement des immobilisations incorporelles		8	3	4
– Amortissement des immobilisations corporelles	7	518	505	624
– Amortissement des actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation		50	50	50
– Amortissement des immeubles de placement	8	2.804	3.243	2.971
– Correction d'amortissement des immeubles de placement	8	(22)	-	-
– Correction valorisation des immobilisés		-	1.300	-
– Pertes sur actifs et passifs apportés		-	-	-
– Pertes / (profits) sur cession d'actifs non-courants		(2.929)	-	(4)
– 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	194	(66)	195
– Pertes de valeur sur actifs en contrepartie du compte de résultat	25	(190)	339	19
– Charge d'intérêts	26	342	136	56
– Produits d'intérêts		(68)	(98)	(22)
– Quote-part dans le résultat des entreprises associées		-	-	-
– Pertes / (profits) de change non réalisés		-	6	-
<b>Variations du fonds de roulement (hors variations de périmètre et différences de conversion) :</b>				
– Stocks		463	195	(286)
– Clients et autres débiteurs		(769)	763	(1.228)
– Garanties locatives reçues		288	(241)	558
– Fournisseurs et autres créanciers		724	(2.112)	291
<b>Trésorerie provenant des opérations</b>		<b>14.211</b>	<b>10.131</b>	<b>11.149</b>

**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. 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 Congo ; 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.
- IMMOTEX est demanderesse dans une procédure d'arbitrage pour obtenir le dédommagement des conséquences de l'incendie du 7 août 2021.

**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 400 k EUR) sont donnés en garantie à une banque congolaise en couverture d'un emprunt dont la valeur initiale était de 1.000 k EUR (cfr note 14 ci-dessus).
- La société s'est engagée auprès des administrateurs exécutifs d'une rémunération à long terme, calculée et payable tous les trois ans, et pour la première fois en 2023 sur base des résultats et du return boursier entre fin 2019 et fin 2022.
- TEXAF est engagée à souscrire au fonds PARTECH AFRICA pour un montant non encore appelé de 331 k EUR.
- 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 58 k EUR par an.

Le cabinet De Croo – Desguin, lié à M. Herman De Croo, administrateur honoraire, facture des honoraires de Conseil de 20 k EUR par an plus TVA à TEXAF, S.A.

Imbakin Holding, une société contrôlée par SFA, a une créance sur TEXAF de 341 k EUR, qui découle de la scission de 2014 d'Imbakin Holding de Texaf.

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 Groupe achète et vend régulièrement des biens et services auprès de Chanimétal (342 k EUR d'achats en 2021), une société co-contrôlée par Chanic, administrateur.



Les rémunérations des administrateurs non exécutifs ont été les suivantes en 2021:

(en euros)	Rémunération fixe	Jetons de présence	Rémunération totale
Chanic s.a. représenté par Vincent Bribosia	14.250	9.000	23.250
Charlotte Croonenberghs	14.250	5.600	19.850
Philippe Croonenberghs	23.250	12.200	35.450
Isabelle Esselen	11.250	3.600	14.850
Joseph Fattouch	11.250	3.600	14.850
Michel Gallez	0	0	0
Danielle Knott	21.125	7.800	28.925
Dominique Moorkens	14.250	12.200	26.450
Pascale Tytgat	21.125	8.800	29.925
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 785 k EUR en 2021 réparties comme suit:

(en euros)	Coût entreprise	Rémunérations variables	Plan de retraite	Véhicule de société	Total
CEO	340.477	16.370	Suivant législation RDC	Oui	356.847
CFO	155.000	12.277	29.996	Oui	197.273

**36. RÉMUNÉRATION DU COMMISSAIRE**

- Emoluments afférents aux mandats de commissaire exercés auprès du Groupe en 2021: 54 k EUR hors T.V.A. Les honoraires pour les services non audit réalisés par Deloitte Reviseur d'Entreprises SRL ont atteint 3.570 EUR et sont relatifs à des missions légales en conformité avec les règles d'indépendance.
- Emoluments afférents aux mandats de commissaires et assimilés avec des personnes avec lesquelles le commissaire est lié (en 2021): 48 k EUR

### 37. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT (TOTAL DES TITRES ÉMIS : 3.666.556 DEPUIS LE 28 MAI 2021)

• Le 28 mai 2021 TEXAF a publié les informations suivantes suite à l'augmentation de capital décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 11 mai 2021:

Nombre d'actions en circulation		3.666.556
Nombre total de droits de vote		3.666.556
<b>Total du capital</b>		<b>25.496.946,08 EUR</b>
<b>Détenteurs des droits de vote :</b>		
Société Financière Africaine	2.300.082	62,73 %
Middle Way Ltd	366.656	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 25 août 2021, TEXAF a communiqué à la FSMA l'information concernant l'art. 74 de la loi OPA.

<b>Actionnariat :</b>		
Société Financière Africaine	2.300.082	62,73 %
Middle Way Ltd	366.656	10,00 %
Total des titres émis	3.666.556	

• Opérations sur les titres TEXAF exécutées par des personnes initiées durant l'exercice 2021:

• Acquisitions dans le cadre de l'augmentation de capital du 28 mai 2021 suite à la proposition de dividendes optionnels sous forme de nouvelles actions :

Société Financière Africaine SFA: 43.562 actions (28 mai 2021)

Middle Way Ltd: 6.302 actions (28 mai 2021)

Monsieur Vincent Bribosia: 380 actions (28 mai 2021)

• Cession en bourse :

Christophe Evers: 600 actions le 23 mars à 34,21€ et 1.000 actions le 23 juillet 2021 à 33,53€

### 38. ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DES COMPTES

Au jour de la rédaction de ce rapport, aucun événement notable n'était intervenu.

# 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 :

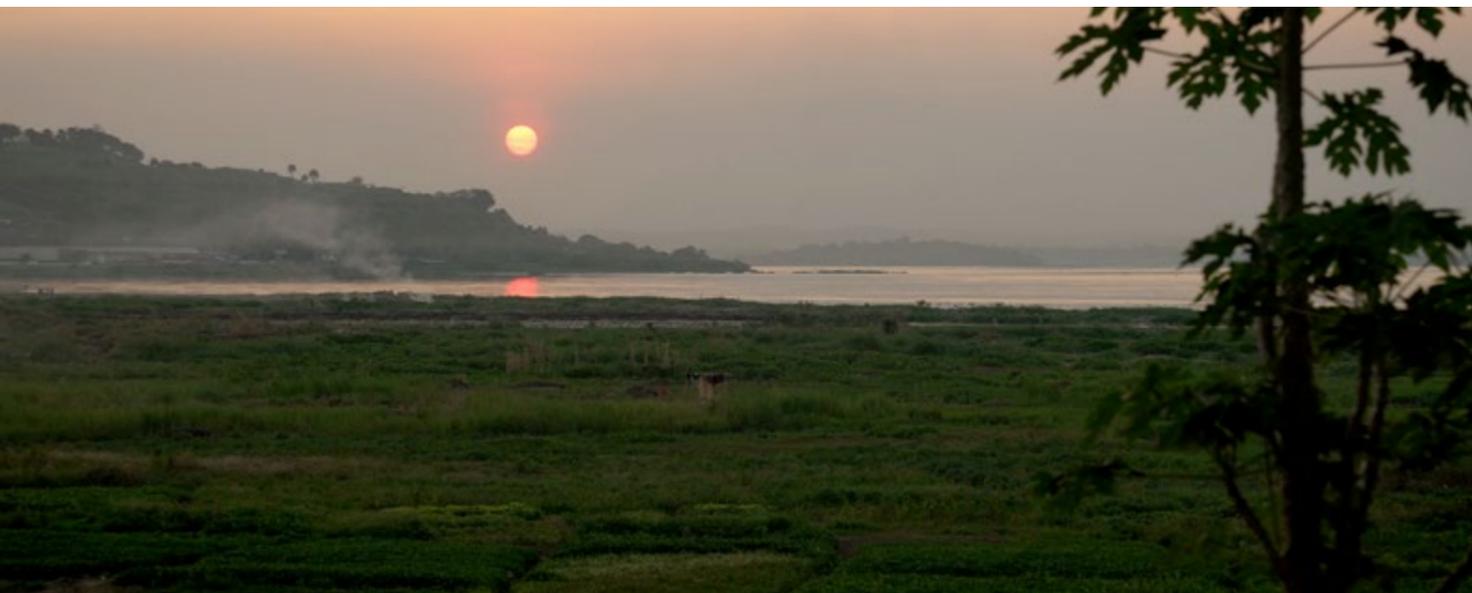
- la valeur comptable de la participation de la mère dans sa filiale et la quote-part de la mère dans les capitaux propres de la filiale sont éliminées, dégageant de ce fait une contribution nette de la filiale dans les réserves consolidées du Groupe ;
- les intérêts minoritaires (à savoir les intérêts 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 :

- a)** il détient le pouvoir sur l'entité émettrice (voir paragraphes 10 à 14) ;
- b)** il est exposé ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité émettrice (voir paragraphes 15 et 16) ;
- c)** il a la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité émettrice de manière à influencer 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 DEVICES

### 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 hyperinflationniste) 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

#### 5.2.1 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.

### 5.2.2 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.

### 5.2.3 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 connaît 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 reconnues 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 débetures 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. À 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 1<sup>er</sup> 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 RDC, la réglementation 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 peut identifier les conditions de paiement pour les biens ou services 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.

# Texaf SA. Rapport du commissaire à l'assemblée générale pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 – Comptes consolidés

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 6 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 2021, ainsi que le compte de résultats consolidé 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 135 162 (000) EUR et dont le compte de résultat consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de 5 212 (000) EUR.

À notre avis, les comptes consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2021, ainsi que de 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. Au 31 décembre 2021, la direction du groupe a mis à jour le test de perte de valeur en reprenant la méthode instaurée en 2020, soit une méthode d'évaluation des cash-flows futurs incluant trois scénarii : une stabilisation des prix de vente au niveau de 2021 à mix produit inchangé, une stabilisation des prix de vente au niveau de 2021 avec un mix produit optimisé et un retour progressif des prix de vente à la moyenne 2009-2021. Ce test de perte de valeur n'a pas généré d'amortissement exceptionnel en 2021. Ce test est très sensible aux variations des variables utilisées qui dans l'environnement actuel en République Démocratique du Congo sont difficiles à apprécier notamment pour ce qui est des revenus qui seront générés et qui dans différents scénarii pourraient conduire à un amortissement exceptionnel complémentaire. Au 31 décembre 2021, le gisement a une valeur nette comptable de 4,4 MEUR.

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 de 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 réglementaire 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 réglementaire local.

### Responsabilités de l'organe d'administration 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'efficacité ou l'efficacé 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 œuvre 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 d'administration

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

### 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 et les autres informations contenues dans le rapport annuel sur les comptes consolidés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### Aspects relatifs au rapport de gestion sur les comptes consolidés

À 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.

### Format électronique unique européen (ESEF)

Nous avons également procédé, conformément au projet de norme relative au contrôle de la conformité des états financiers avec le format électronique unique européen (« ESEF »), au contrôle du respect du format ESEF et du balisage avec les normes techniques de réglementation définies par le Règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 (« Règlement délégué »).

L'organe d'administration est responsable de l'établissement, conformément aux exigences ESEF, du bilan consolidé sous forme de fichier électronique au format ESEF (« états financiers consolidés numériques ») inclus dans le rapport financier annuel.

Notre responsabilité est d'obtenir des éléments suffisants et appropriés afin de conclure sur le fait que le format et le balisage des états financiers consolidés numériques respectent, dans tous leurs aspects significatifs, les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

Sur la base de nos travaux, nous sommes d'avis que le format et le balisage d'informations dans les états financiers consolidés numériques repris dans le rapport financier annuel de Texaf SA au 31 décembre 2021 sont, dans tous leurs aspects significatifs, établis en conformité avec les exigences ESEF en vertu du Règlement délégué.

### 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.

Signé à Zaventem.

**Le commissaire**

**Deloitte Réviseurs d'Entreprises SRL**

Représentée par Pierre-Hugues Bonnefoy

# Rapport de gestion de TEXAF s.a.

Les comptes 2021 ont été établis sur base des dispositions légales et réglementaires en Belgique. Les comptes annuels présentent un bénéfice de 2.295 k EUR au 31 décembre 2021. 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 7 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 RDC et à l'environnement économique et réglementaire de ce pays.



(en milliers d'euros)	31 décembre 2019	31 décembre 2020	31 décembre 2021
<b>ACTIF</b>			
Actifs immobilisés	53.022	52.368	51.173
Actifs circulants	5.757	6.774	7.788
	<b>58.779</b>	<b>59.142</b>	<b>58.962</b>
<b>PASSIF</b>			
Capitaux propres	56.241	56.542	56.402
Dettes	2.538	2.600	2.559
	<b>58.779</b>	<b>59.142</b>	<b>58.962</b>
<b>COMPTE D'EXPLOITATION</b>			
<b>Ventes et prestations</b>	<b>3.932</b>	<b>3.933</b>	<b>3.934</b>
Coût des ventes et prestations	-2.430	-2.716	-2.870
<b>Bénéfice professionnel</b>	<b>1.502</b>	<b>1.217</b>	<b>1.063</b>
Résultat financier	607	670	653
<b>Bénéfice activité professionnelle ordinaire</b>	<b>2.109</b>	<b>1.887</b>	<b>1.716</b>
Résultats non récurrents	622	647	670
<b>Bénéfice de l'exercice avant impôt</b>	<b>2.731</b>	<b>2.534</b>	<b>2.386</b>
Impôt sur le résultat	158	-23	10
<b>Bénéfice de l'exercice à affecter</b>	<b>2.889</b>	<b>2.511</b>	<b>2.395</b>

## COMMENTAIRES SUR LE RÉSULTAT

Les ventes et prestations comprennent des locations immobilières récurrentes à hauteur de 3.934 k EUR, elles sont stables par rapport à 2020.

Les coûts d'exploitation sont en baisse de 6%.

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

### Résultats non récurrents

En 2020, le Conseil a décidé d'opérer une reprise de réduction de valeur sur la créance UTEXAFRICA à hauteur de 0,7 M). Le montant brut de cette créance s'élève à 18 M EUR au 31 décembre 2021.

## ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DES COMPTES

Au jour de la rédaction de ce rapport, aucun événement notable n'était intervenu.

## PERSPECTIVES 2022 DE TEXAF SA

Les loyers et les résultats devraient rester stables en 2022.

## INTÉRÊTS OPPOSÉS

Aucune décision n'a été prise qui tombe dans le champ d'application des articles 5:76 et 5:77 du CSA.

## AUTRES INFORMATIONS REQUISES PAR L'ARTICLE 3.6 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET ASSOCIATIONS (CSA):

- 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 RDC le Conseil propose d'augmenter de 11% le dividende par action et de distribuer 5.237.937 EUR soit 0,90 EUR net par action payable à partir du 28 mai 2022 contre remise du coupon n°11 aux sièges et succursales de la banque Belfius.

	2019	2020	2021
Bénéfice de l'exercice	2.889.489 EUR	2.510.975 EUR	2.395.385 EUR
Bénéfice reporté	22.111.141 EUR	20.732.117 EUR	18.420.953 EUR
<b>Bénéfice à affecter</b>	<b>25.000.630 EUR</b>	<b>23.243.092 EUR</b>	<b>20.816.338 EUR</b>
Rémunération du capital	-4.100.567 EUR	-4.633.118 EUR	-5.237.937 EUR
Affectation à la réserve légale	0 EUR	-189.022 EUR	-209.857 EUR
<b>Report à nouveau</b>	<b>20.900.063 EUR</b>	<b>18.420.952 EUR</b>	<b>15.368.544 EUR</b>

## AGENDA FINANCIER

- Vendredi 8 avril 2022: Publication du rapport annuel
- Vendredi 6 mai 2022: Publication du communiqué trimestriel
- Mardi 10 mai 2022 à 11 h: Assemblée Générale Annuelle
- Vendredi 27 mai 2022: Paiement du dividende
- Vendredi 9 septembre 2022: Publication des résultats semestriels
- Vendredi 11 novembre 2022: Publication du communiqué trimestriel
- Vendredi 24 février 2023: Publication des résultats 2022

Le Conseil d'Administration.

## 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	2021
Résultat opérationnel		7.956
Eléments non récurrents	26	45
Résultat opérationnel récurrent		8.002
Dotation aux amortissements	6 et 7	3.649
EBITDA récurrent		11.651

• **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: WEYRICH ÉDITION  
Bruxelles - Neufchâteau (Belgique) – 0032 (0)61 27 94 30  
www.weyrich-edition.be

© Crédits photographiques : Simon Hardenne  
à l'exception des pages: pp. 50, 53, 54 photos à Alain Huart  
et p. 15 Atelier d'architecture DDV kin sprl

Christophe Evers, Imaginair et We Like

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



TEXAF

**TEXAF** Rapport annuel 2021

