

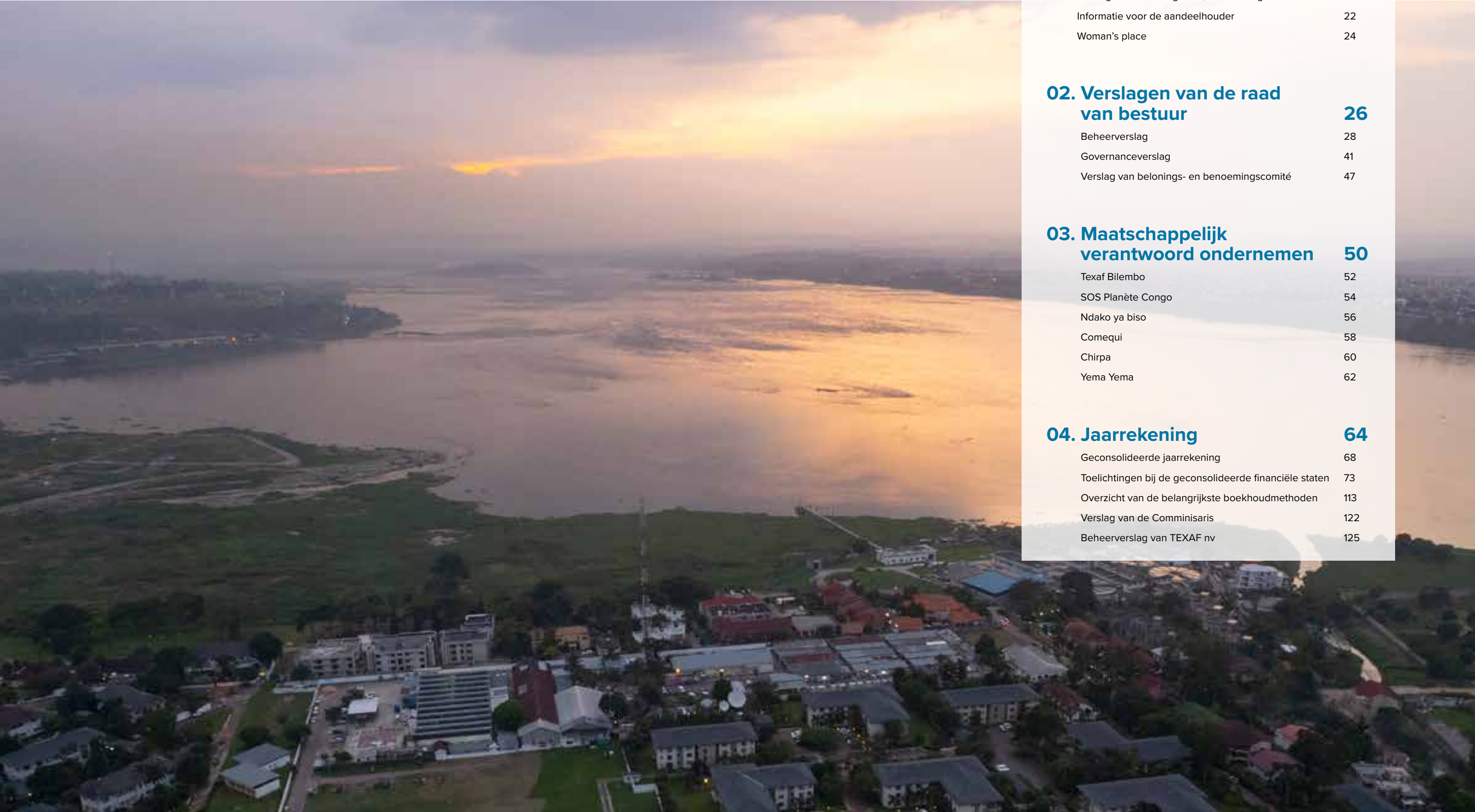


2021



TEXAF

J A A R V E R S L A G



INHOUD

01. Profiel

06

Wie zijn wij?	08
Onze activiteiten in de DRC	10
Verslag inzake ecologische, sociale en governancezaken	20
Informatie voor de aandeelhouder	22
Woman's place	24

02. Verslagen van de raad van bestuur

26

Beheerverslag	28
Governanceverslag	41
Verslag van belonings- en benoemingscomité	47

03. Maatschappelijk verantwoord ondernemen

50

Texaf Bilembo	52
SOS Planète Congo	54
Ndako ya biso	56
Comequi	58
Chirpa	60
Yema Yema	62

04. Jaarrekening

64

Geconsolideerde jaarrekening	68
Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten	73
Overzicht van de belangrijkste boekhoudmethoden	113
Verslag van de Commisaris	122
Beheerverslag van TEXAF nv	125

Een plaats waar men zich goed voelt. Een plaats waar de mensen in harmonie leven.

VOORWOORD VAN DE VOORZITTER

TEXAF streeft als projectontwikkelaar naar de ontwikkeling van betere, geschiktere en aangenamere wijken. Een woon- of werkplek is immers meer dan alleen een dak boven je hoofd: de omgeving waarin je gaat wonen is net zo belangrijk.

Ik nodig u uit om onze nieuwe corporate video te bekijken door het QR code hieronder te scannen

Ons doel is om een plek te bieden waar de mensen zich goed voelen. Een plek waar mensen harmonie vinden met hun gezin, omringd door kwaliteitsnatuur. Als we aan een project beginnen, nemen we de tijd en aandacht om het te ontwikkelen volgens de 3 hoofdpijlers van duurzaamheid: zorg dragen voor ons milieu, sociaal verantwoordelijk zijn en aandacht hebben voor goed bestuur.

We moeten ook een onderwerp noemen dat ons na aan het hart ligt: cultuur en onderwijs. In feite staan cultuur en onderwijs centraal in het begrip duurzame ontwikkeling. De wereld staat niet alleen voor economische, sociale of milieu-uitdagingen. Creativiteit, kennis, verscheidenheid zijn alle onontbeerlijke grondslagen voor de dialoog voor vrede en vooruitgang.

Als Voorzitter van de groep ben ik er vast van overtuigd dat de Congolese jeugd (9,8 miljoen jongeren onder de 25 in Kinshasa), die graag wil leren maar niet altijd in staat is kwaliteitsonderwijs te volgen, de motor van de groei in de DRC zal zijn. Dit is te danken aan opleidingen in de digitale sector, die als bijzonderheid hebben dat zij praktische oplossingen bieden voor veel van de problemen waarmee het land wordt geconfronteerd.

Het stemt tot grote voldoening dat mijn familie en de Raad van Bestuur van de groep deze mening delen.

Daarom heeft Texaf de afgelopen twee jaar fors geïnvesteerd in een digitaal project.

Een innovatie- en ontwikkelingscentrum dat tegen 2023 het grootste digitale centrum in Afrika zal zijn (meer dan 15.000 m² overdekte ruimte -1.600 werkstations). Samen met zijn partners zal Texaf jonge Congolezen toegang verschaffen tot opleiding, in de overtuiging dat dit banen en plaatselijke ondernemers zal creëren en zo de plaatselijke formele economie zal ondersteunen.



Philippe CROONENBERGHS

Het is ook het geloof in het potentieel van de Congolese jeugd dat ons leidt in onze sociale activiteiten: Texaf Bilembo, Ndako Ya Biso, Yema Yema in Sankuru ... Ik nodig de lezer uit om hoofdstuk 3 van dit jaarverslag te lezen en het prachtige reportage over bosbehoud in de DRC te bekijken: scan de QR-code hieronder om het SOS Planète Congo project te ontdekken.

„Ik ben ervan overtuigd dat de geschiedenis die Texaf al tientallen jaren deelt met onze Congolese broeders ons op een heel natuurlijke manier samenbrengt: «Bandeke na biso» en dat onze rol in dit mooie land alleen maar zal groeien.“

Dit verslag wijdt een groot hoofdstuk aan deze verwezenlijkingen van ons duurzaam ondernemerschap. Het weerspiegelt ons groeiend engagement voor een schonere, veerkrachtigere en inclusievere planeet.

Maar we zullen onszelf blijven uitdagen. Texaf, dat binnenkort zijn 100-jarig bestaan in de DRC viert, bevindt zich in een unieke positie om niet alleen milieudoelstellingen, maar ook sociale doelstellingen te ondersteunen. Dit is een uitdaging die wij graag aangaan. Nu en in de toekomst.

Ik wil afsluiten met een woord van dank aan de teams die het Texaf-verhaal mogelijk hebben gemaakt. Speciale dank gaat uit naar Jean-Philippe Waterschoot, de CEO, die het hoofd heeft moeten bieden aan enorme druk, waaronder fysieke bedreigingen, om de belangen van de groep te verdedigen.

Aan dit jaarverslag hebben Olivier Weyrich (uitgever met dezelfde naam) en Simon Hardenne (fotograaf en cineast) meegewerkt. Talrijke boeken over de DRC en meer recentelijk over de MVO-activiteiten van Texaf dragen hun brandmerk.

Zie ons video:
SOS PLANETE CONGO



Zie ons video:
La vie à UTEX Africa
Life in UTEX Africa



2021 IN HET KORT

KERNCIJFERS

RESULTATEN (DUIZEND EUR)	2017	2018	2019	2020	2021	Gemiddelde groei
Opbrengsten	18.208	18.869	21.691	21.868	22.727	
Groei	-1%	4%	15%	1%	4%	6%
Recurrente EBITDA *	10.038	10.111	11.213	11.663	11.651	
Groei	3%	1%	11%	4%	-0%	4%
Recurrent bedrijfsresultaat **	7.020	7.168	7.831	7.863	8.002	
Groei	1%	2%	9%	0%	2%	3%
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	4.542	12.909	10.771	4.569	5.205	
Groei	-17%	184%	-17%	-58%	14%	3%

Kasstromen (k EUR)

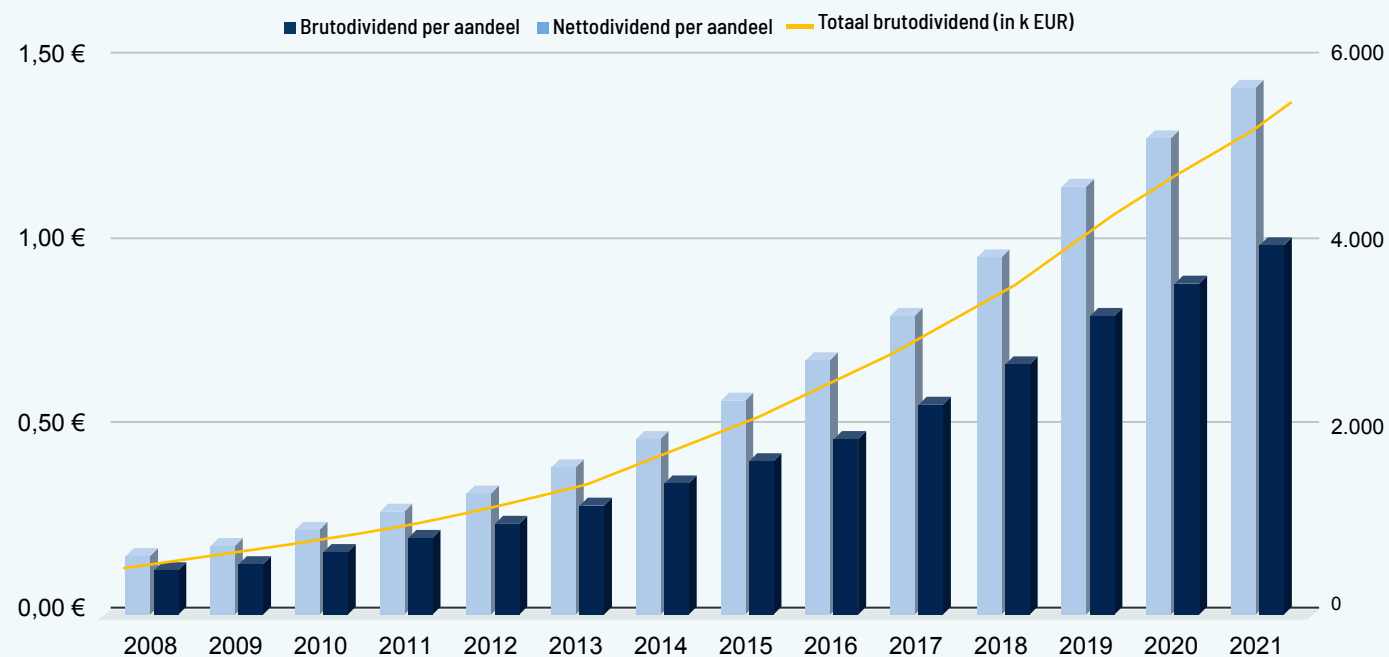
Kasstromen uit bedrijfsactiviteiten	8.706	11.742	10.744	8.591	9.648	3%
Kasstromen uit investeringsactiviteiten	(6.421)	(5.416)	(1.040)	(5.822)	(8.916)	9%
Kasstromen uit financieringsactiviteiten	(2.532)	(4.436)	(6.501)	(4.557)	(1.778)	

Liquide Middelen op 31 December

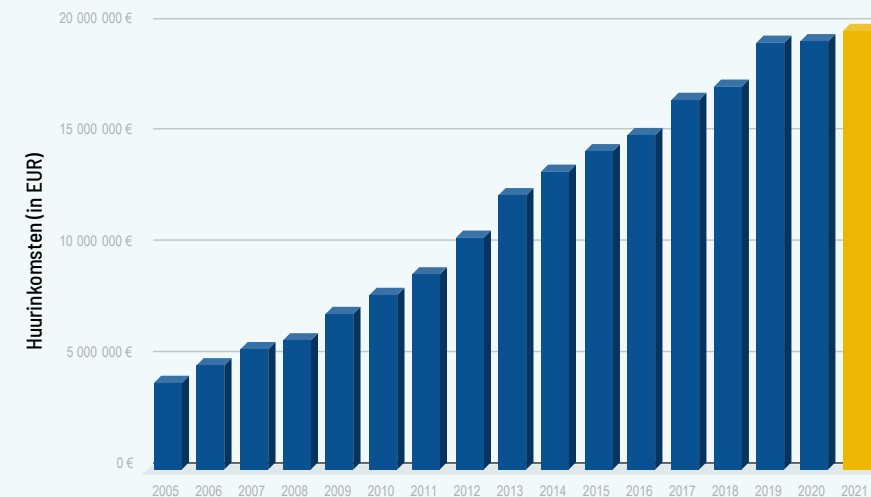
** Recurrent bedrijfsresultaat: bedrijfsresultaat min opbrengsten of kosten die wellicht niet elk boekjaar terugkeren, zoals:

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

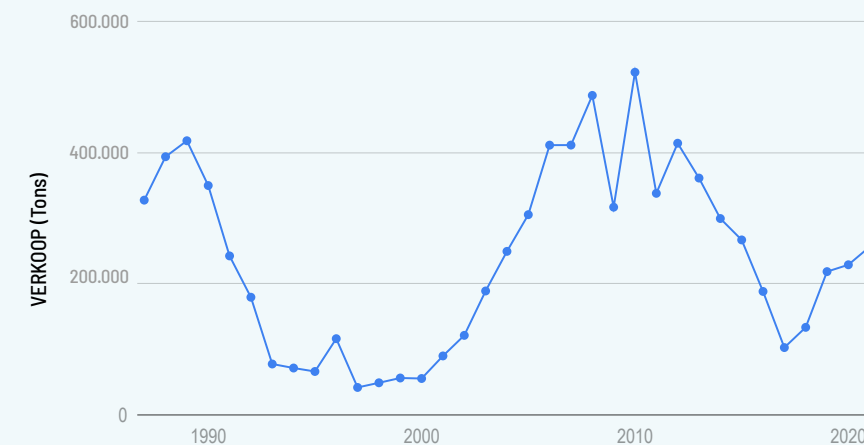
DIVIDEND



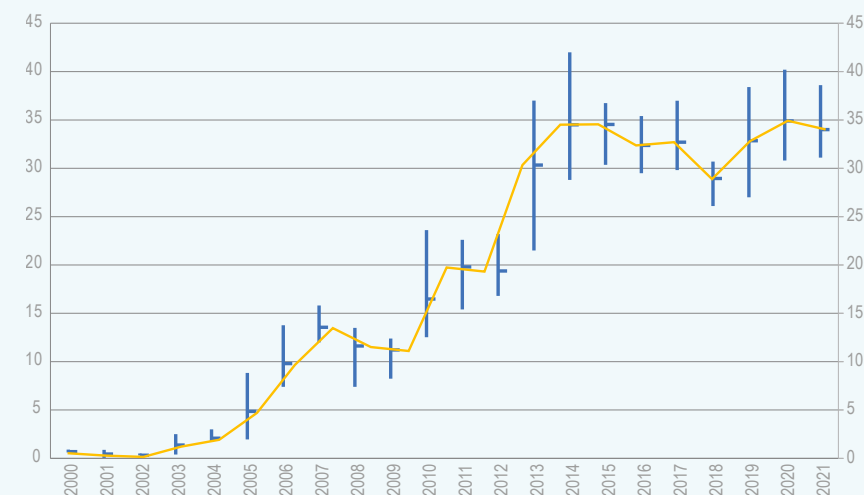
VASTGOED - HUURINKOMSTEN



CARRIGRÈS - VERKOOP



GEMIDDELDE KOERS VAN TEXAF + MAX EN MIN (IN EUR)



MARKANTE FEITEN

LANCERING VAN DE TWEE GROOTSTE WOON- EN KANTOORPROJECTEN

SNELLE UITBREIDING VAN SILIKIN VILLAGE

65% VAN DE NETTODIVIDENDEN HERBELEGD

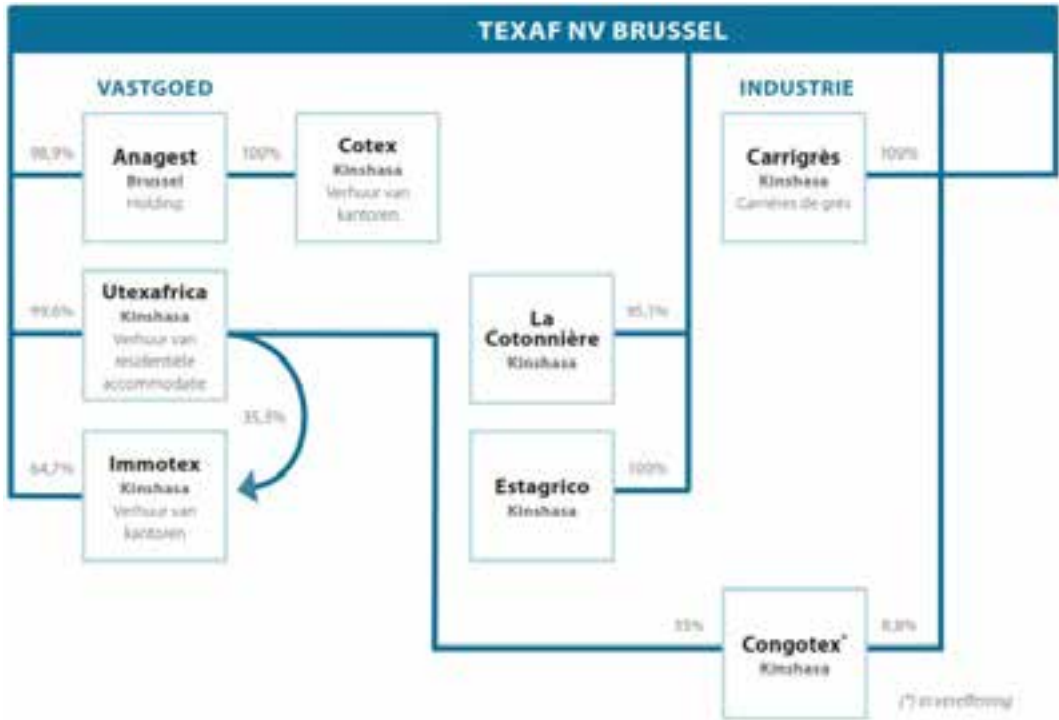
TERUG NAAR WINST VOOR DE STEENGROEVE

OPLEVERING VAN BOIS NOBLES FASE II



WIE ZIJN WIJ?

ORGANOGRAM



ONZE GESCHIEDENIS - EEN LOT VERBONDEN AAN DE DRC

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

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

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

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

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

“ Een oorsprong in het textiel ”

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

Vervolgens werd samen met de twee leiders aan het hoofd van de groep in de DRC, Albert Yuma en Jean-Philippe Waterschoot, alles in het werk gesteld om de textielactiviteit te redden door zich te concentreren op nichemarkten met een hogere toegevoegde waarde voor Afrikaans bedrukt textiel, door de ontwikkeling van de confectieactiviteit en door de krachten te bundelen met een andere textielgroep

in Afrika. Deze inspanningen konden echter niet verhinderen dat de fabriek haar deuren in 2007 moest sluiten.

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

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

In 2019 heeft zij besloten te investeren in het digitale domein, dat een van de pijlers van de toekomstige groei van Afrika blijkt te zijn en waarin TEXAF de kans heeft een belangrijke speler te worden in de DRC.

TEXAF heeft dus tal van woelige wateren doorkruist die de politieke, economische en sociale geschiedenis van het land hebben getekend. Eerst door een van de belangrijkste investeerders en vastgoedoperatoren van het land te worden, en nu door als eerste te streven naar de ontwikkeling van de digitale economie.

Dankzij zijn vermogen om zichzelf opnieuw uit te vinden en om in deze voortdurend veranderende omgeving nieuwe mogelijkheden te verkennen, is TEXAF vandaag een toonaangevende speler in de DRC.

ONZE GEDRAGSREGELS

TEXAF wil zijn ambities waarmaken:

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



ONZE ACTIVITEITEN IN DE DRC

1. VASTGOEDACTIVITEIT

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

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

Het complex telt nu 333 woningen (280 appartementen en 53 villa's), waar 35 nationaliteiten en bijna 1.000 mensen elke dag samenleven. Het is inmiddels de woonconcessie bij uitstek van Kinshasa.

De portefeuille van de groep omvat nu dus een residentiële huuroppervlakte van 62.200 m², kantoren en winkelruimtes voor 26.300 m² en opslagruimtes voor 30.000 m².

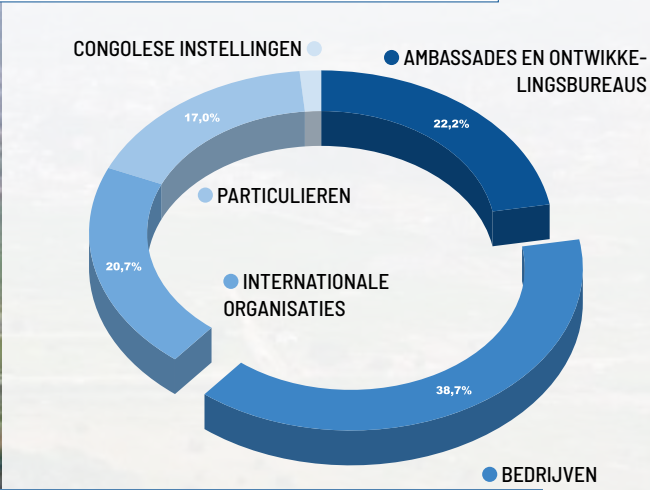
Per 31 december 2021 bedroeg de bezettingsgraad 97%, merkelijk hoger dan in de periode september 2020 tot augustus 2021, die door de pandemie beïnvloed is geweest.

Naast de huur zelf biedt de groep haar gebruikers ook een waaier van aanvullende diensten, zoals een discrete maar doelmatige beveiliging, technisch onderhoud, vuilnisophaling... Voor de bewoners biedt het domein tal van groene ruimtes, diverse wandelroutes, sportvelden, een zwembad, een bar/lounge, een restaurant en sinds kort ook twee fitnesszalen en sportvelden en een speelterrein voor de jongsten. Dit alles maakt het tot een unieke plek in Kinshasa. Het aanbod wordt permanent verder uitgebreid, o.a. met verhuur op korte termijn van elektrische wagens, paddle Velden

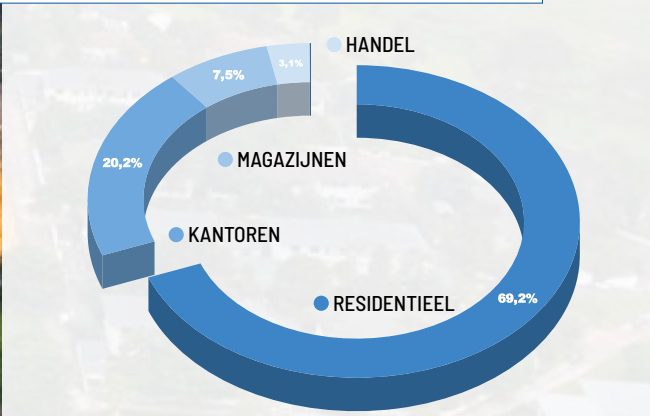
Bovendien is er het culturele aanbod van TEXAF-BILEMBO, dat in 2014 in het domein werd geopend, in een voormalig deel van de fabriek dat bewaard is gebleven en dat een van de locaties bij uitstek is geworden voor de tentoonstelling en promotie van hedendaagse kunst in al haar vormen.



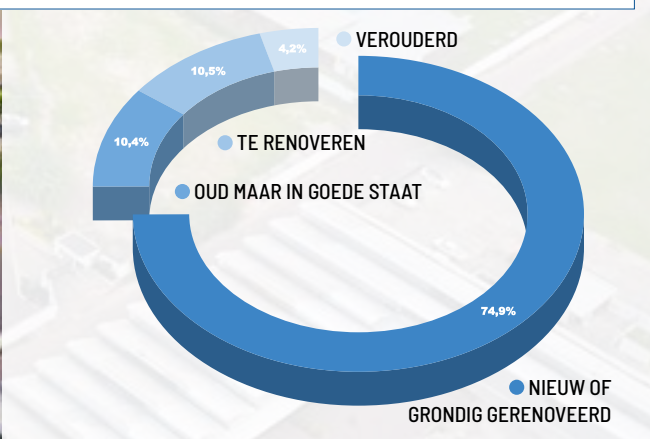
HUURGELDEN 2021 PER CATEGORIE KLANTEN



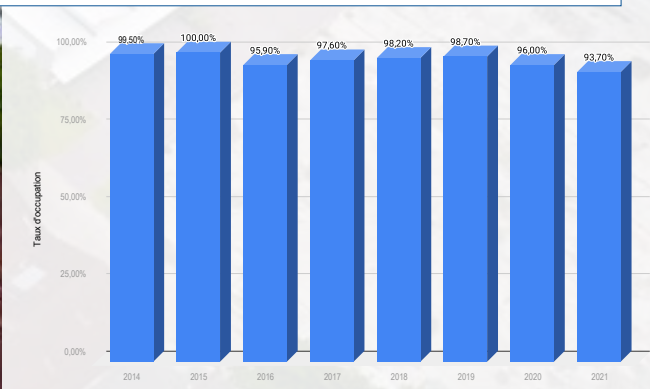
HUURGELDEN VAN DECEMBER 2021 VOLGENS TYPE PAND



HUURGELDEN VAN DECEMBER 2021 VOLGENS OUDERDOMSGRAAD



GEMIDDELDE BEZETTINGSGRAAD OVER HET JAAR



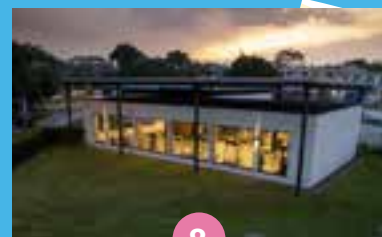
Fleuve Congo



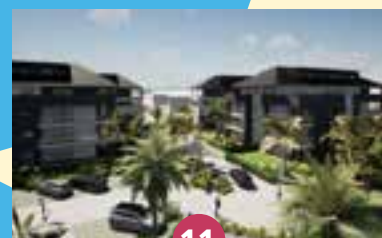
8
**ONTSPAN-
NING
ZWEMBAD
RESTAURANT
TENNIS
FITNESS**



10 **WIJK
PETIT PONT**
3.200 m² kantoorruimte



8
**FITNESS EN
SPORTS**



11
**PROMENADE
DES ARTISTES**

94 appartementen
in aanbouw

Rivière Gombe

PETIT PONT

Boulevard du 30 Juin

Avenue Colonel Mondjiba

Concessie 'UTEXAFRICA' en 'COTEX':

21 ha met gebouwen die nieuw of in goede
staat zijn

14 ha met gebouwen die moeten worden
afgebroken

9 ha bouwgrond

16 ha terreinen waar niet mag worden
gebouwd of wegen



3 **WIJK
LES BOIS NOBLES**
75 villa's
en appartementen



9 **CULTUREEL CENTRUM
TEXAF BILEMBO**



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



4 **WIJK
LES MUSICIENS**
81 appartementen, waarvan de
33 laatste eenheden in oktober
2016 zijn verhuurd.



5 **WIJK
NIEUWE CONCESSIE**
18 villa's (nieuwbouw) en apparte-
menten (duplexen ingericht in voormalige
confectieateliers van de textielfabriek)
eerste vastgoedontwikkelingen tus-
sen 2003 en 2005



1 **WIJK CHAMP DE COTON**
52 appartementen
Hedendaagse stijl
Project ontwikkeld in drie fasen
en op de markt gebracht tussen
2013 en 2015.



6 **WIJK
COTEX**
32.000 m² deels ontwikkeld
als kantoren
Texaf Digital Campus
Silikin Village III project :
11.600 m² in aanbouw



2 **WIJK
HISTORISCHE CONCESSIE**
99 villa's en appartementen,
waarvan er 51 zijn gerenoveerd.
Bouw en architectuurstijl 'stads-
tuin' van het einde van de jaren
20.
Wordt geleidelijk hersteld/ge-
renoveerd

WAARDERING VAN HET VASTGOEDPATRIMONIUM

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

Dit zijn de belangrijkste elementen:

De Groep bezit 453 ha, gewaardeerd op 398 mln. EUR, waarvan het belangrijkste deel in waarde, namelijk 303 mln. EUR, betrekking heeft op de bebouwde gebieden in de concessies in het centrum van Kinshasa.

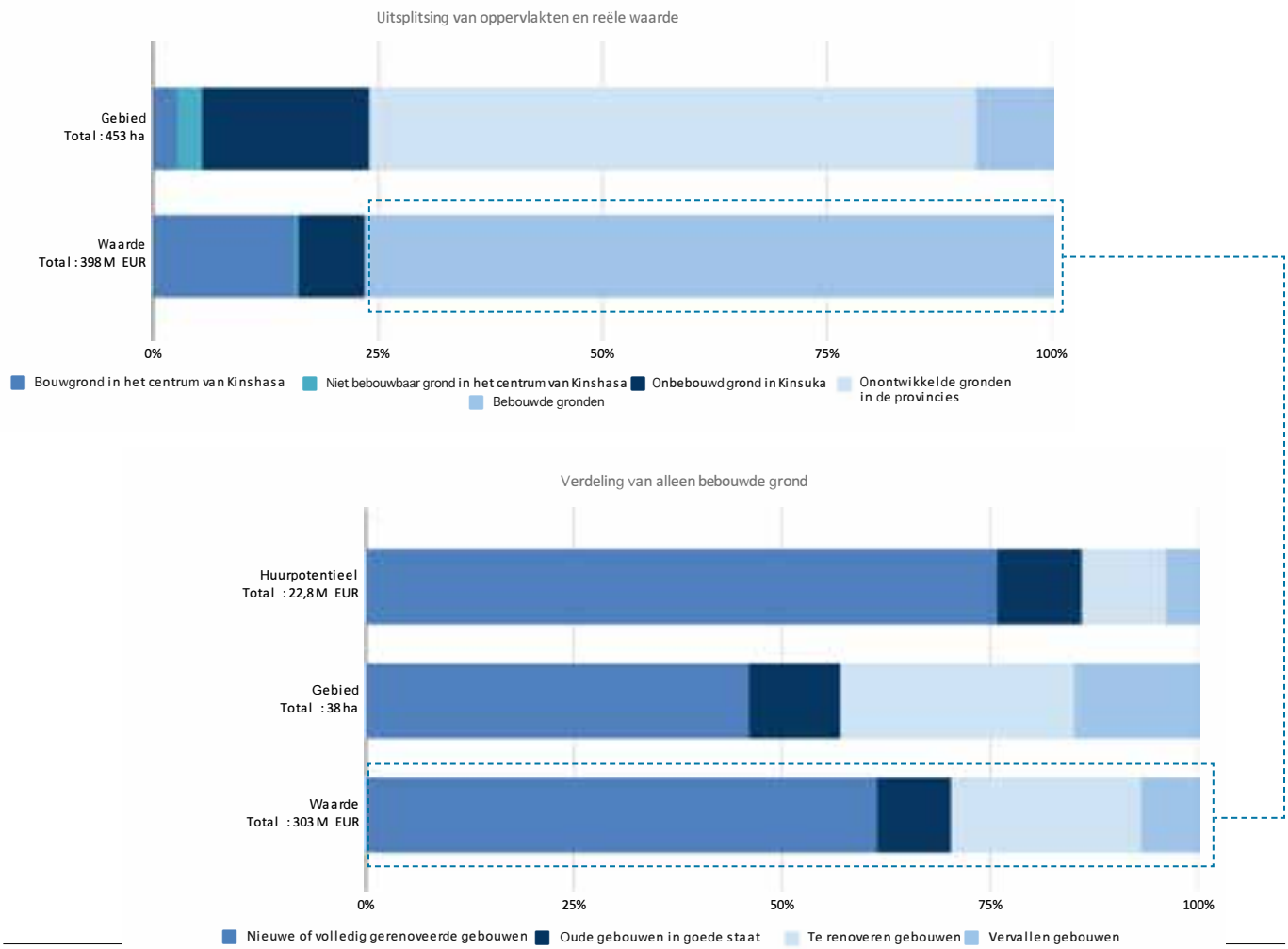
Deze bebouwde oppervlakte bestrijkt 36 ha, maar 85% van de 23 mln. EUR aan potentiële huurinkomsten is afkomstig van nieuwe gebouwen of oude gebouwen in goede staat, die slechts goed zijn voor 61% van deze oppervlakte.

Met andere woorden: het ontwikkelingspotentieel van de Groep alleen al in de concessies van het centrum, omvat niet alleen de 9 ha aan te bebouwen grond, maar ook 13 ha aan terreinen met te renoveren of verouderde industriële gebouwen die momenteel worden verhuurd tegen een bijzonder lage huurprijs per m2..

TOEKOMSTIGE PROJECTEN

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

- de bouw van woningen op open plekken, geschat op 14 hectare in de Utexafrica-concessie;
- de bouw van kantoorgebouwen en winkelpanden op een oppervlakte van naar schatting 10 hectare langs de Avenue Colonel Mondjiba, inclusief het zeer mooie Cotex- terrein van 3,5 hectare tegenover de Franse ambassade,
- de ontwikkeling van het project 'Les Jardins de Kinsuka', dat voorziet in de bouw van meer dan duizend ecologisch verantwoorde woningen op 87 hectare grond en enkele duizenden m² commerciële gebouwen, schoolgebouwen, medische, educatieve en kantoorgebouwen, en niet te vergeten tal van sporten recreatieterreinen en veel groene ruimte, met het oog op de verkoop van deze woningen aan de Congolese middenklasse.



” Een enorm ontwikkelings potentieel ”

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

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

Twee projecten worden uigevoerd:

- een woningcomplex van 94 appartementen, de 'Promenade des Artistes', die grotendeels voetgangerszone zal zijn (met ondergrondse parkeerplaatsen) en vooral appartementen met 1 of 2 kamers voor alleenstaanden of kleine gezinnen zou omvatten;
- een programma van gemeubileerde kantoren, co-workingruimten en vergaderzalen van 11.600 m² op het Cotex-terrein (3,5 ha), dat in de eerste plaats bestemd zal zijn voor technologiebedrijven en de grootste ruimte van dit soort zal vormen in Afrika; het zal aangevuld worden met een reeks diensten (catering, fitnessruimte, connectiviteit, gemeenschappelijke receptie, enz.) die een flexibele en onmiddellijk operationele werkmodus mogelijk zullen maken, zoals jonge ondernemingen dat wensen.



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

Inzake de 'Jardins de Kinsuka', waarvoor het bureau ORG2 (www.orgpermod.com) met inbreng van Congolese architecten een project voor duurzame ontwikkeling heeft ontworpen van 1.800 natuur- en milieuvriendelijke huizen, met een uitgebreid dienstenaanbod ter plaatse (scholen, poliklinieken, commerciële ruimtes, sporten recreatieruimtes), die voor de bewoners gemakkelijk bereikbaar zijn, is de studiefase grotendeels afgewerkt met het in 2020 opgeleverde werk: een gedetailleerd onderzoek van de infrastructuurbehoeften (wegen, verlichting, elektriciteit, watertoevoer en -afvoer) door het bureau TPF (www.tpf.eu) en de architectuurplannen van de modelwoningen door ORG2. De volgende stap is geschikte internationale partners te vinden voor de uitvoering van het project.

2. DE DIGITALE ACTIVITEITEN

TEXAF heeft besloten te investeren in de digitale economie van Afrika, vanuit de vaststelling dat:

- 40% van de 1,25 miljard Afrikanen jonger is dan 15 jaar,
- de economische en sociale behoeften van deze bevolking niet kunnen worden ingevuld zonder gebruik te maken van een aangepaste, betaalbare technologie,
- de ontwikkeling van mobiel internet razendsnel verloopt,
- er Afrikaanse start-ups worden opgericht die in 2021 voor 6 miljard USD aan durfkapitaal hebben opgehaald.

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

In de eerste plaats besliste TEXAF om specialisten met ruime ervaring in investeringen in technologie te begeleiden met een inbreng van 1 mln. EUR in het durfkapitaalfonds PARTECH

AFRICA (<https://partechpartners.com/>). Via deze investering wil de groep snel een beter inzicht verwerven in dit activiteitendomein, om te kunnen investeren in bedrijven en er een nieuwe ontwikkelingspool van te maken, door gezamenlijke investeringen met PARTECH AFRICA of alleen.

Vervolgens heeft zij de SILIKIN VILLAGE opgericht. Het is in de eerste plaats een fysieke plaats in het centrum van Kinshasa die gewijd is aan de digitale economie. Het begon met de SILIKIN CAMPUS, een prachtig modernistisch gebouw op een van de belangrijkste kruispunten van de stad dat onderdak biedt aan opleidings-, incubatie- en co-workingruimten. Het biedt met name onderdak aan de KINSHASA DIGITAL ACADEMY, die een 7 maanden durende intensieve opleiding in web- en mobiele ontwikkeling aanbiedt. Rondom dit gebouw worden voormalige industriële ruimtes geleidelijk verbouwd tot conferentiezalen en volledig uitgeruste kantoren voor start-ups en andere spelers in het digitale ecosysteem. Tegen begin 2023 zal de voltooiing van de derde fase van deze ontwikkeling de oppervlakte van dit complex op 15.000 m² brengen, wat het grootste in Afrika zal zijn. De bedrijven die zich daar zullen vestigen, zullen kunnen profiteren van een reeks diensten die hen in staat zullen stellen zich op een agile manier te ontwikkelen zonder te hoeven investeren in gemeenschappelijke diensten zoals receptie, vergaderzalen, connectiviteit, food courts en een fitnessruimte.



Het doel is digitale bedrijven uit Afrika en de rest van de wereld naar Kinshasa te halen en partnerschappen met hen aan te gaan. Deze partnerschappen kunnen ook via kapitaalinvestering gebeuren en TEXAF is bereid om samen met solide bedrijven te investeren in de totstandbrenging van een digitaal ecosysteem in de DRC.



Play & Code Academy, een voorbeeld om te volgen

Elke week komen een dozijn kinderen samen in het hart van Silikin Village om te leren en plezier te maken. De dynamische start-up biedt "Coding scratch", "Robotics Spike Prime" of "Robotics Wedo 2.0" workshops aan. Een trio jonge computerwetenschappers met diploma's houdt toezicht op de meisjes en jongens, van wie de jongsten amper zes jaar oud zijn! Hier heeft iedereen begrepen dat "innovatie stimuleren" de winnende weddenschap is om aan de toekomst te bouwen. Deze clusters van kinderen, die leren personages en omgevingen te creëren en aan te passen om hun eigen videospelletjes te creëren, zijn de toekomst van een digitale en ondernemende elite. Door hun vaardigheden in computational thinking, codering en creativiteit te ontwikkelen, bouwen ze aan hun zelfvertrouwen en vergroten ze hun durf.

Wat opvalt bij dit soort initiatieven is het kleine leeftijdsverschil tussen de trainers en de jonge studenten. Ze verschillen maar tien jaar van elkaar, dus de vaardigheidsoverdrachtkloof is klein. Het vermogen van de Congolese jeugd om zich vertrouwd te maken met web- en digitale technologieën is dan ook groot en het is waarschijnlijk dat deze troef de zwakke punten van het traditionele schoolonderwijs kan compenseren. Dit is veelbelovend.



PARTECH AFRICA

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

EEN RECORDJAAR VOOR INVESTERINGEN IN 2021

Na de COVID-crisis heeft het Partech Africa Fund het meest actieve jaar gehad wat investeringen betreft. Het investeerde in 6 nieuwe bedrijven en verhoogde zijn investeringen in 8 bedrijven die al in de portefeuille zaten. In totaal omvat de portefeuille 16 ondernemingen in heel Afrika. Overeenkomstig de gebruikelijke waarderingsregels voor risicokapitaalfondsen hebben deze nieuwe financieringsrondes geleid tot een herwaardering van de participaties, die in de rekeningen van TEXAF tot uiting komt in een toename van de reserves met EUR 419 duizend. Deze intense activiteit weerspiegelt wat er in 2021 op de Afrikaanse durfkapitaalmarkt in zijn geheel is gebeurd. De markt telde 724 fondsenwervingen voor een totaal van 6 miljard USD (inclusief schuld). De “stal” van bedrijven van Partech was goed voor 10% van dit bedrag. Als gevolg daarvan zijn de ondernemingen in portefeuille in 2022 sterk gekapitaliseerd en klaar voor een bijzonder snelle groei..

BEDRIJVEN IN DE PORTEFEUILLE



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



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



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



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



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



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



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



Wave: een “mobile money”-dienst die nu marktleider is in Senegal en Ivoorkust en de eerste “eenhoorn” is in Franstalig Afrika.



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



Almentor: een videogebaseerd platform voor permanente educatie voor Arabischtalige leerlingen.



Freterium: samenwerkende SaaS-software voor transportbeheer die organisaties, mensen en technologieën in de toeleveringsketen met elkaar verbindt, gevestigd in Marokko.



Own your future

Tugende: een platform voor activa-financiering dat micro-ondernemers en kmo's, te beginnen met motorfietstaxi's in Oeganda, in staat stelt hun groei te versnellen.

3. DE ZANDSTEENGROEVE

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

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

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

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

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

4. DE KATOENBEDRIJVEN

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

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

VERSLAG INZAKE ECOLOGISCHE, SOCIALE EN GOVERNANCEZAKEN

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

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

MILIEU

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

- Conform de mijnbouwwet voert **CARRIGRES** een milieueffectstudie en een vijfjarig plan voor milieubeheer uit, waarin bindende doelstellingen voor het terugdringen van de milieu-impact zijn opgenomen. Meer bepaald:

o genereert **CARRIGRES** geen afval, alle bijproducten worden gebruikt;

o het bedrijf pompt zelf zijn water op en behandelt het zonder af te hangen van het overbevraagd stadsnetwerk;

o de kwaliteit van het mijnafvalwater wordt gemeten, het netwerk van kanalen voor hemelwater is aangepast voor de opvang van zwevende deeltjes en er zal een olieafscheider worden geïnstalleerd om iedere vervuiling door een ongewild lek van koolwaterstoffen te voorkomen;

o de productie van steenslag veroorzaakt stof. De verspreiding daarvan wordt beperkt door groenschermen, de omkasting van de zeven en de besproeiing van de circulatie- en laadzones tijdens het droge seizoen;

o het geluid en de trillingen worden gemeten. Er worden nieuwe mijnbouwtechnieken toegepast om ze te beperken.

- Met de milieu-impact van de **VASTGOEDACTIVITEIT** wordt rekening gehouden op vrijwillige basis, zowel in de bouwfase als in de exploitatiefase.

o De gebouwen worden ontworpen met het oog op de beperking van het energieverbruik, dat in tropische zones vooral

naar de airconditioning gaat: dubbele muren, in het kantoorgebouw 'Petit-Pont' dubbele beglazing...;

o Het verbruik van water en elektriciteit van elk gebouw wordt gemeten en een eventueel abnormaal verbruik wordt gemeld aan de huurder en in voorkomend geval aan de technische dienst;

o De groep installeert systematisch ledverlichting in haar nieuwe ontwikkelingen;

o De groep belast zich met het beheer van het afval van de huurders. Groen afval wordt verwerkt en gecomposteerd. Er wordt een overeenkomst gesloten met een extern bedrijf voor de recycling van plastic flessen. Niet-gesorteerd afval wordt afgevoerd naar een officiële stortplaats;

o Het gebouw 'Petit-Pont' is het eerste in Kinshasa dat eigen elektriciteit produceert met zonnepanelen. Het is ook uitgerust met een installatie voor de opvang van regenwater, ledverlichting en dubbele beglazing.

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

SOCIAAL

o De groep volgt vanzelfsprekend de Congolese sociale wetten, die nauw aanleunen bij de Belgische wetgeving, en verplicht ook haar onderaannemers om die na te leven;

o Het personeel van de groep wordt vertegenwoordigd door vakbondsafvaardigingen waarmee de directie geregeld overleg pleegt;

o Buiten de directie is het hele personeel gedekt door collectieve arbeidsovereenkomsten die zijn afgesproken met de vakbondsafvaardigingen. Deze overeenkomsten dekken de economische voordelen van de werknemers, de werkuren, de arbeidsomstandigheden, het verlof, de vakbondsvertegenwoordiging...;

o Het technisch personeel beschikt over persoonlijke beschermingsmiddelen, die zij verplicht zijn te dragen. Deze middelen zijn conform de normen in de mijnbouwsector voor het personeel van **CARRIGRES**, dat ook beschikt over een uitgebreid handboek voor veiligheidsprocedures;

o De groep biedt al haar werknemers een medische dekking met regelmatige verplichte medische controle.

GOVERNANCE

o De groep volgt de Belgische Governance Code 2020 en publiceert haar governancecharter. Zij stelt ieder jaar een governanceverslag op (zie pp. 41 en volgende);

o Er zijn procedures voor het beheer van eventuele belangenconflicten;

o Zij neemt in al haar huurcontracten een clause voor corruptiebestrijding, bestrijding van moderne vormen van slavernij en respcot van international sancties op;

o Bij de selectie van leveranciers wordt gecontroleerd of zij formeel ingeschreven zijn bij de fiscale autoriteiten.

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

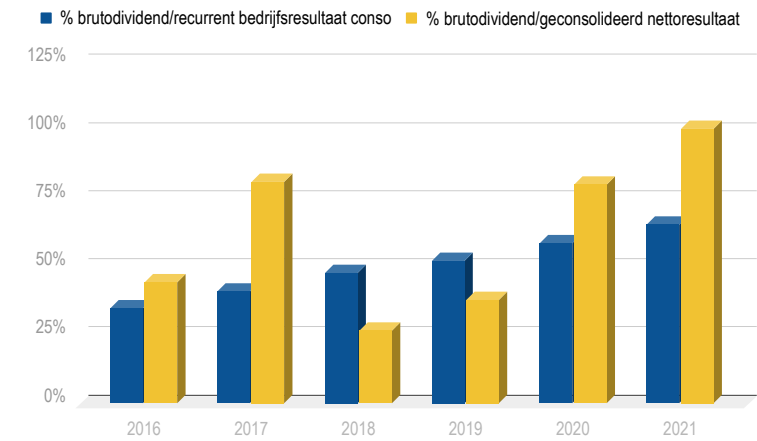
Hoofdstuk 3 van dit jaarverslag is gewijd aan deze activiteit.



INFORMATIE VOOR DE AANDEELHOUDER

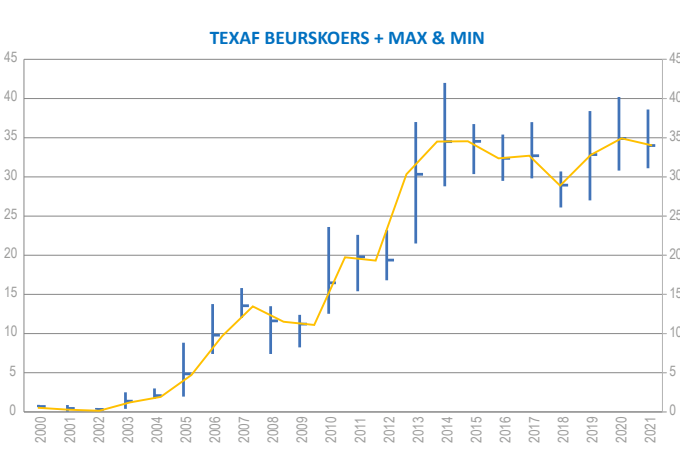
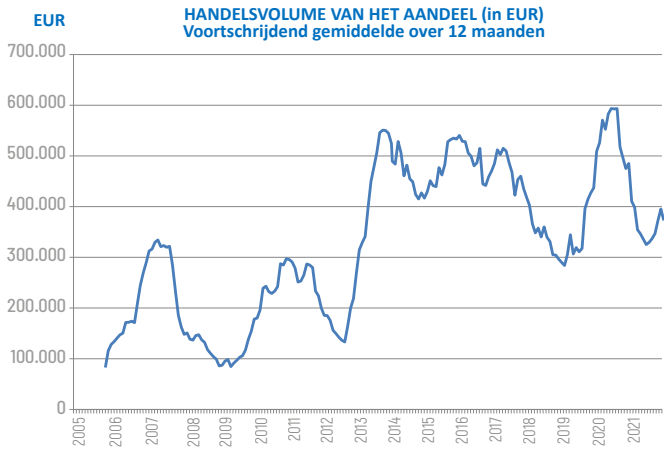
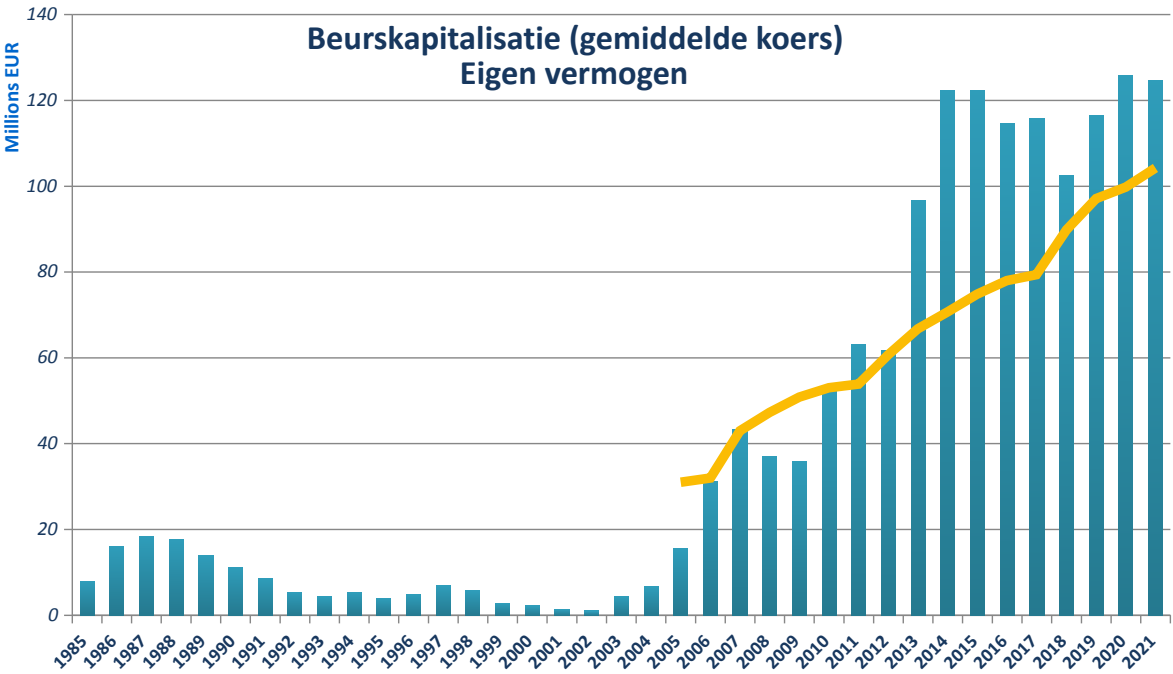
DIVIDEND

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Brutodividend per aandeel	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
Nettodividend per aandeel	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
Totaal brutodividend (in 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
Variatie	N.A.	10,0%	20%	20%	21%	20%	21%	19%	20%	33%	20%	19%	19%	19%	19%	13%	13%



ONTWIKKELING VAN HET AANDEEL

Sinds 12 december 2012 is het aandeel van TEXAF genoteerd op de continumarkt. Sinds 18 maart 2013 is het opgenomen in de BEL Small-index. Daardoor is de liquiditeit van het aandeel verbeterd. Op 21 februari 2017 heeft Euronext een nieuwe index geïntroduceerd die bedoeld is om Europese familiebedrijven in de kijker te zetten: de Euronext Family Business Index. Ook TEXAF maakt deel uit van deze index van 90 Franse, Belgische, Nederlandse en Portugese bedrijven.



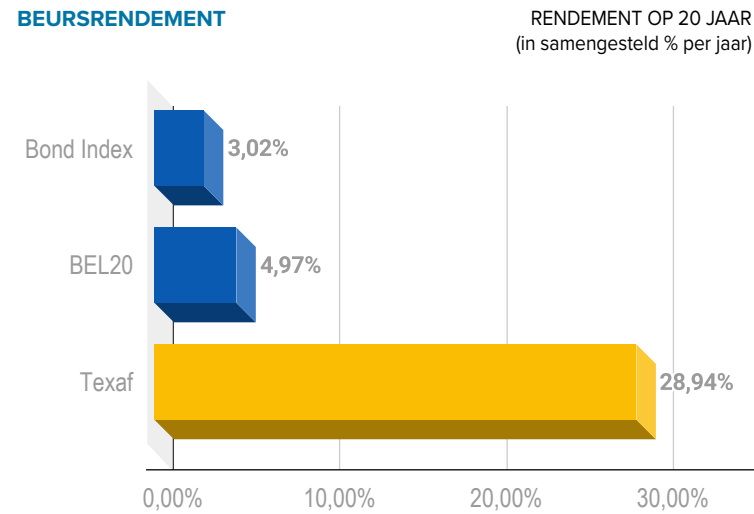
AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Totaal aantal aandelen	3.666.556	100%
Aandeelhouders :		
Société Financière Africaine	2.300.082	62,73%
Middle Way Ltd	366.656	10,00%

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

• Middle Way Ltd is voor 100% in handen van Member Investments Ltd. De uiteindelijke begunstigde van Member Invest-ments Ltd is CCM Trust (Cayman) Ltd, een trust van de Cha-familie uit Hongkong.

BEURSPRENTEND



AGENDA VAN DE AANDEELHOUDERS

vrijdag
08
april 2022

Publicatie van het jaarverslag

vrijdag
06
mei 2022

driemaandelijks persbericht

dinsdag
10
mei 2022

(OM 11 UUR)
jaarlijkse algemene vergadering

vrijdag
27
mei 2022

betaling van het dividend

vrijdag
09
september 2022

publicatie van de half-jaarresultaten

vrijdag
11
november 2022

driemaandelijks persbericht

vrijdag
24
februari 2022

publicatie van de jaarresultaten 2022

De website van TEXAF is www.texaf.be.

Deze website bevat alle nuttige informatie voor de aandeelhouders.



Nadine NGELETA MANTAMA is een bekend gezicht bij Texaf-Bilembo. Als leidster van de workshops “milieu-educatie” maakt zij honderden kinderen bewust van de dringende noodzaak om het Congolese regenwoud te beschermen. Nadine, 43 jaar oud, heeft haar plaats gevonden in het lerarenteam onder leiding van Chantal Tombu. Vervuld, steekt ze haar trots om bij Espace Texaf-Bilembo te werken niet onder stoelen of banken:

“Het maakt me gelukkig om tussen zoveel kinderen te zijn en hun kennis over hun land te kunnen verbeteren. Ik ben er trots op deel uit te maken van een dynamisch team en ik ben onder de indruk van de ontwikkeling van ons cultureel centrum met steeds meer projecten. Meer en meer Congolezen komen naar het centrum.”



Ze wordt liefkozend Chridé genoemd, maar haar naam is **Christine DECELLE**. Zij woonde dertig jaar in België en keerde daarna terug naar Congo met een “drievoudige identiteit: Congo kleur, Kongo DNA en Belgische vingerafdruk”. Het is niet verwonderlijk dat zij samenwerkt met Chantal Tombu: het is het duo dat de Espace Texaf-Bilembo runt. Met een stevige artistieke achtergrond, omkadert en adviseert Chridé de hedendaagse kunstenaars die door Espace Texaf-Bilembo worden ondersteund.

“Hier organiseren we niet alleen tentoonstellingen. Wij bieden echte coaching om kunstenaars te helpen professionals te worden, om uit te blinken in hun technieken en hun kunst, om strengheid en organisatie te verwerven”

Maar haar ervaring, geduld en goede organisatie maken haar tot de spil van Bilembo.

Enkele foto's uit het fotoalbum van de “UtexPeople”-avonden en evenementen.



WOMAN'S PLACE “VOORWAARTS MAART !”

Maart is traditioneel de maand van de vrouwen in Congo... Met het gloednieuwe activiteitenprogramma “ça mars pour Elles” innoveert TEXAF eens te meer. Dit is een gelegenheid om de aandacht te vestigen op de belangrijke plaats die vrouwen in onze samenleving innemen.



Yolande, een dynamische vrouw in het hart van de actie.

Yolande NIMY is commercieel directeur van de vastgoedactiviteiten van TEXAF. Zij is een van de bekende figuren van het bedrijf. Dynamisch en goedlachs, Yolande heeft een gemakkelijk contact met de mensen die haar pad kruisen. Energiek en ondernemend, is zij de initiatiefneemster van vele activiteiten binnen de Utexafrica concessie. “Mijn taak is om klanten aan te trekken en onze huurders zich thuis te laten voelen. Het gevarieerde activiteitenaanbod, de soirees en de “UtexPeople”-evenementen maken deel uit van een strategie om onze huurders een echt gevoel van welzijn te geven. Utex is een oase van rust, en dat is een realiteit omdat een heel team daar elke dag actief aan werkt. Het is geen toeval dat Yolande lid werd van het Texaf beheerscomité in Kinshasa. Zij is het jongste lid, maar zij heeft veel ervaring en ideeën om haar collega's te helpen dit fantastische schip te besturen. En als we het over de plaats van de vrouw in Texaf hebben, klinkt Yolande bijna als een activiste. Ze wordt ineens boeiend:

“Ik ben vastbesloten om voor mijn land te werken. Texaf heeft een 100% Congolees DNA, de jeugd heeft er een groeiende plaats in, evenals de vrouwen, aan wie de maatschappij steeds meer verantwoordelijkheden toevertrouwt.”

De maand maart is traditioneel de maand van de vrouwen in Congo, een tijd om hen te eren en de toewijding van de “Congolese moeders” te bedanken. Maar dit jaar, met Yolande aan het roer, is er een activiteitenprogramma ontwikkeld om de vrouwelijke krachten van het bedrijf samen te brengen. “Ça Mars pour Elles” is een rijk en gevarieerd programma dat de vrouwelijke Texaf-collega's in staat heeft gesteld na te denken over de plaats van de vrouw in de Congolese samenleving en vrouwelijke prominenten te ontmoeten, zoals de vertegenwoordiger van de Afrikaanse Unie in de DRC of het hoofd van de Monusco-missie (interventiemacht van de Verenigde Naties in de DRC). Maar ook verschillende algemeen directeuren van instellingen of bedrijven die in maart jongstleden naar Texaf-Bilembo kwamen om te debatteren, om momenten van cohesie te beleven door als team de berg Mongengenge te beklimmen en het Ndako ya biso-centrum te bezoeken, waar de emotie ontroerend was. “Deze activiteiten samen beleven, tussen Congolese vrouwen, geeft hoop! Het geeft iedereen een boost!” zegt Yolande met een brede glimlach.



Mamichou Juliette YAMBA-YAMBA is verantwoordelijk voor de klantendienst bij Texaf, en haar telefoonnummer is voor niemand een geheim, althans niet voor alle huurders van UtexAfrica, of het nu gaat om inwoners of vakmensen, die bij de minste ongerustheid of behoefte aan informatie een beroep op haar doen.



“Het is mijn taak om problemen om te zetten in oplossingen”

zegt ze met een glimlach. “Zelfs het gedoe tussen burens, ik maak er mijn zaak van. Amboise NSENGA, die na 33 jaar bij Texaf het einde van zijn loopbaan heeft bereikt, vindt in haar vele kwaliteiten: geduld, doorzettingsvermogen en inlevingsvermogen. Je moet kunnen luisteren en snel reageren als je een gemeenschap van duizend inwoners bedient. Maar met ervaring en een brede glimlach heeft degene die Yolande liefkozend “Madame Utex” noemt, geen gebrek aan middelen om bij te dragen aan het welzijn van de vele klanten van UtexAfrica.

Serenah LUMINGU is beheerscontroleur en opleidingsverantwoordelijke. Zij is vertrouwd met financiële zaken, analyse en rapportage. Ik hou van getallen,” zegt ze serieus. Mijn vader wilde dat ik advocaat werd, maar voor mij is recht literatuur, legt ze uit met een kleine ondeugende blik. Maar ik hou wel van verdedigen! Het is niet verwonderlijk dat de directie haar management verantwoordelijkheden gaf bij personeelszaken. Haar kwaliteiten van nauwgezetheid en vasthoudendheid worden door haar collega's algemeen erkend.



“Het bedrijf vertrouwt me een veeleisende baan toe; ik waardeer het dat ik verantwoordelijkheden krijg. Het is fijn om in een bedrijf te werken waar we kunnen debatteren, ideeën uitwisselen, voorstellen doen en samen nadenken. Ik ben omringd door een jong en dynamisch team en dat past perfect bij mij. Wat wil je nog meer?”



VERSLAGEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

02

BEHEERSVERSLAG

ALGEMENE CONTEXT IN 2021

De economische opleving van de D.R. Congo was sterker dan verwacht met een geraamde bbp-groei van 5,7 % in reële termen voor het jaar 2021. Deze groei werd in ruime mate getrokken door de prijsstijging van koper (+28 %) en vooral kobalt (+120 %), als gevolg van het sterke industriële herstel in China en de transitie naar elektromotoren. Deze mijnbouwactiviteit heeft het mogelijk gemaakt zowel het externe tekort (geraamd op 1 % van het bbp) als het tekort van de overheidsfinanciën (1,7 % van het bbp) te verminderen. Toch bleef de inflatie op het einde van het jaar beperkt tot 5,3 %, voornamelijk omdat de wisselkoers van de Congolese frank stabiel bleef ten opzichte van de dollar. Deze stabiliteit is op haar beurt te danken aan een zeer gevoelige verbetering van de deviezenreserves, die versterkt werden door de export van delfstoffen maar ook door een nieuw krediet van het IMF van 1,5 miljard USD, waarvan 0,2 miljard reeds werd vrijgemaakt. De groei zou ongetwijfeld nog sneller en vooral evenwichtiger zijn geweest als de internationale logistiek, waarvan het land sterk afhankelijk is, niet verder verstoord was in 2021, vooral in het begin van het jaar.

In dit stadium blijven de vooruitzichten goed voor 2022 met een groei en inflatie in lijn met de ramingen voor 2021. De oorlog in Oekraïne vormt echter een groot risico voor zowel de vraag naar industriële grondstoffen als de stijgende prijzen van ingevoerde en gesubsidieerde brandstoffen.

De veiligheidssituatie in het oosten van het land is in 2021 niet verbeterd, ondanks de steun van het Oegandese leger, maar dat heeft geen invloed op de activiteiten van de groep.

Na de oprichting van een nieuwe politieke coalitie, “Union Sacrée” genaamd, ter ondersteuning van president Tshisekedi, trad in april een nieuwe regering aan onder leiding van Sama Lukonde. Deze vereenvoudiging van het politieke schakbord ging helaas niet gepaard met een gevoelige verbetering van het ondernemingsklimaat en het beheer van de overheidsgelden.



VASTGOEDACTIVITEIT

Tussen september 2020 en augustus 2021 ondervond de vastgoedactiviteit de gevolgen van de sanitaire sluiting van de grenzen van de DRC tot 15 augustus 2020 en van de algemene onzekerheid die de coronacrisis had veroorzaakt, wat gepaard ging met een huurleegstand die groter was dan gebruikelijk. Het normale verloop van de residentiële huurders is immers merkbaar sterker tijdens de Europese schoolvakanties. Vanaf september werd de bezettingsgraad snel weer normaal en bij de opmaak van dit verslag zijn er slechts 4 van de 330 woningen beschikbaar.

Het boekjaar stond vooral in het teken van het opstarten van twee nieuwe projecten. In de laatste dagen van 2020 werden de **kantoren van het gebouw Petit-Pont** (netto 3.366 m²) opgeleverd. Het gelijkvloers werd onmiddellijk in gebruik genomen door Brussels Airlines, waarmee de groep vanaf het ontwerp een akkoord had. De kantoren op de twee verdiepingen werden in de loop van 2021 gaandeweg verhuurd aan internationale bedrijven. Dit gebouw bevindt zich op een zeer zichtbare plaats aan het begin van de Boulevard du 30 Juin, de belangrijkste verkeersader van de stad, en is innovatief voor de stad Kinshasa omdat het een project van hoge milieukwaliteit is (zonnepanelen, recuperatie van regenwater, ledverlichting, dubbele beglazing). Het huurpotentieel voor een volledig jaar bedraagt 1 miljoen euro. **De drie residentiële gebouwen** uit de tweede fase van het project **Bois Nobles** werden opgeleverd tussen april en juli 2021 en voor de 33 appartementen werden snel huurders gevonden. Ze beschikken over dezelfde infrastructuur als fase I, met name de pre-installatie van glasvezel, een autonome watervoorraad en een algemeen gebruik van ledverlichtingstoestellen. Omdat ze vier niveaus tellen, zullen ze bovendien als eerste van de Utxafrica-concessie worden uitgerust met liften. Dit project heeft een potentieel van 1,2 miljoen euro aan huurgelden voor een volledig jaar.

Naast deze twee nieuwe projecten heeft het aantrekkelijke concept van Silikin Village, ondersteund door de digitale activiteit van de groep, geleid tot de renovatie van 1.200 m² kantoren en vergaderzalen voor bedrijven in de digitale sector.

Omgekeerd werd het huurpotentieel verminderd door de brand die in augustus 2020 een magazijn vernietigde en een kantoorgebouw beschadigde. De renovatie van deze kantoren werd midden 2021 beëindigd. De groep is een arbitrageprocedure gestart om zich te laten vergoeden.

De portefeuille van de groep bestaat uit 333 woningen (280 appartementen en 53 villa's) met 62.192 m² residentiële huuroppervlakte, 26.313 m² kantoren en winkelruimten en 30.146 m² opslagplaatsen. Het succes van deze twee projecten overtuigde de groep om tegelijk te beginnen met de bouw van haar grootste residentiële

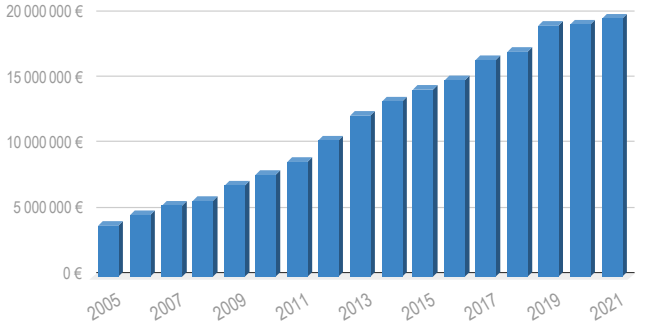
project en van haar grootste kantoorproject. Het residentiële project, genaamd Promenade des Artistes, omvat 94 appartementen met 1 tot 4 slaapkamers in een autovrije omgeving met ondergrondse garages. Het budget bedraagt 18 miljoen euro (buiten het terrein) en het huurpotentieel bedraagt 3 miljoen euro. Het zal eind 2023 opgeleverd worden. Silikin Village Fase III wordt de grootste ruimte voor start-ups en digitale bedrijven in Afrika. Het omvat netto 7.500 m² kantoren en 4.000 m² diensten (conferentiezalen, coworkingruimtes ...). Dit project van 6,5 miljoen euro (inclusief meubilair) heeft een huurpotentieel van 1,8 miljoen euro per jaar en zal begin 2023 beschikbaar zijn. Deze twee projecten, die momenteel in de steigers staan, zullen het huurpotentieel van de groep met 22 % verhogen. De groep gaat ook door met de ontwikkeling en de studies, op een terrein van 86 hectare in de gemeente Kinsuka, aan de rand van Kinshasa, van een ambitieus ontwikkelingsproject voor de verkoop van 1.800 huizen, in antwoord op een zeer grote vraag naar woningen bestemd voor de middenklasse van Kinshasa. Deze ontwikkeling krijgt af te rekenen met een aantal juridische acties van individuen die ongefundeerd aanspraak maken op de terreinen van dit project. Dit leidt tot kosten van verdediging in rechte die een significante impact hebben op de verwachte stijging van de resultaten. In 2021 stegen de huurprijzen licht tot 19.730 k EUR (+ 2 %). Deze evolutie is toe te schrijven aan verschillende elementen. Enerzijds zag de groep de huurinkomsten van een door een brand in augustus 2020 volledig vernielde opslagruimte verloren gaan en in de eerste helft van 2021 ook die van een kantoorcomplex dat moest gerenoveerd worden. Bovendien was de huurleegstand groter tot augustus. Anderzijds werden de kantoren van Petit-Pont en de appartementen van het project Bois Nobles Fase II allemaal verhuurd. De andere operationele resultaten, in het bijzonder de verkopen van het restaurant en de doorrekeningen van elektriciteit, veerden sterk op na een boekjaar 2020 dat te lijden had onder de sanitaire maatregelen.

De bedrijfskosten stegen met 8 % tot 12,6 miljoen euro. De belangrijkste oorzaken zijn een stijging van de juridische en veiligheidskosten, in het bijzonder voor het terrein van Kinsuka, een inhaalbeweging van de onderhoudsbeurten en herstellingen na de onderbrekingen in 2020 en een verhoging van de voorziening voor vergoedingen na tewerkstelling.

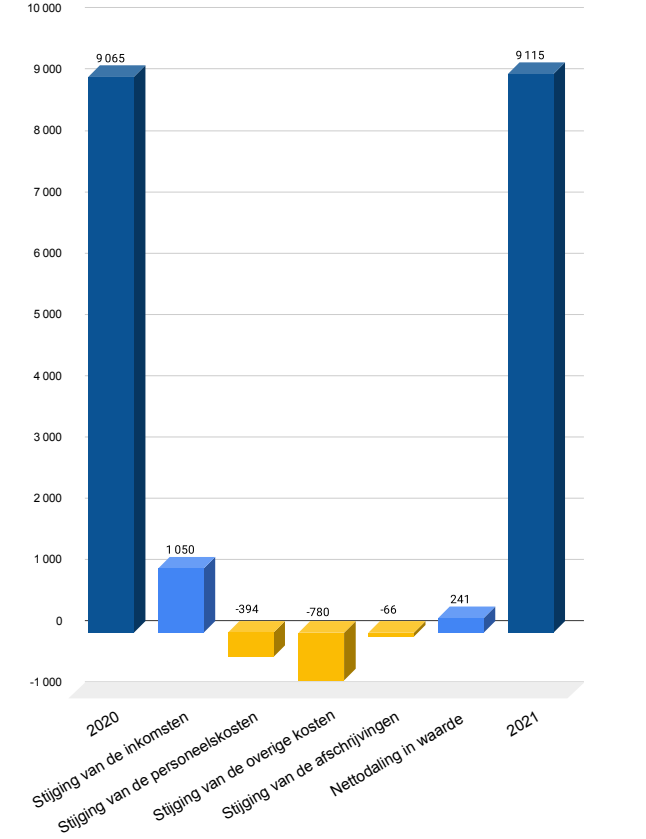
Resultaten van de vastgoedactiviteit

IMMO (K EUR)	2017	2018	2019	2020	2021	Var.
Opbrengst gewone activiteiten	16.730	17.305	19.230	19.331	19.730	2,1%
Recurrent bedrijfsresultaat	8.861	8.638	9.300	9.065	9.115	0,6%
Bedrijfsresultaat	8.861	10.016	14.420	8.648	9.070	4,9%
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	6.141	7.224	10.013	6.203	6.839	10,3%
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	7.604	13.148	10.924	5.593	5.351	-4,3%

Huurinkomsten :



Evolutie van het bedrijfsresultaat van vastgoed (K EUR)



In totaal blijft het recurrente bedrijfsresultaat stabiel op 9,1 miljoen euro. Enkel een beperkte bijkomende last voor de nasleep van het schadegeval van augustus 2020 werd opgenomen in de rekeningen van 2021 waardoor het bedrijfsresultaat met 5 % stijgt tot 9,1 miljoen euro. Het resultaat vóór uitgestelde belastingen bedraagt 6,8 miljoen euro (+ 10 %) en het nettoresultaat 5,4 miljoen euro (-4 %) aandeel van de groep, rekening houdend met een stijging van de voorziening voor uitgestelde belastingen op de latente meerwaarden.

De steengroeve – CARRIGRES

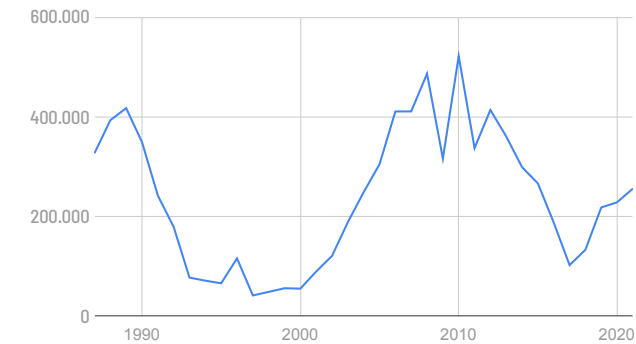
De steengroeve van **CARRIGRES** heeft een gemengd boekjaar achter de rug. Nadat de steengroeve in het 1e kwartaal nagenoeg was stilgevallen wegens problemen met het transport van wisselstukken door de wereldwijde logistieke problemen, is de activiteit in de loop van de volgende kwartalen geleidelijk hervat en tekent zich op het einde van het jaar een stijgende tendens van de verkoopprijzen af. Over het hele jaar stijgt de omzet met 15 % tot 2.959 k EUR. In volume bedraagt de verkoop 256.386 ton (+12%).

CARRIGRES heeft geïnvesteerd in nieuwe vrachtwagens, een wiellader en een steenbreker om zijn productie te kunnen verhogen en vooral om de productiekosten te verlagen die werden getroffen door de huur van onaangepaste machines en de sterke stijging van de transportprijzen van explosieven.

Ondanks deze hoge directe productiekosten wordt het recurrente bedrijfsresultaat opnieuw positief, namelijk 231k EUR (vs -39 k EUR in 2020). De Raad van Bestuur was van oordeel dat de situatie noch een terugname, noch een bijkomende afschrijving op de waarde van de zandsteenafzetting rechtvaardigde zodat het bedrijfsresultaat eveneens 231k EUR bedraagt (vs. -1.339 k EUR in 2020 na een uitzonderlijke afschrijving).

Rekening houdend met de financiële opbrengsten bedraagt het resultaat voor uitgestelde belastingen 381k EUR (vs -1.029 k EUR) en het nettoresultaat (aandeel van de groep) 452 k EUR (vs -617 k EUR).

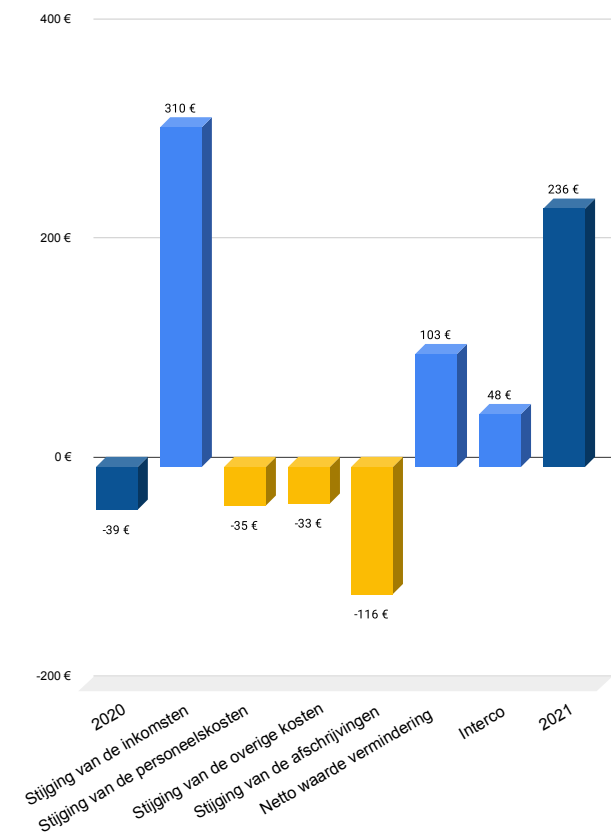
Verkoop Carrigrès (in ton) :



Resultaten van de steengroeveactiviteit

CARRIGRÈS (k EUR)	2017	2018	2019	2020	2021	Var.
Opbrengst gewone activiteiten	1.584	1.612	2.460	2.556	2.897	13,3 %
Recurrent bedrijfsresultaat	-894	-261	-71	-39	236	n.s.
Bedrijfsresultaat	-4.454	-109	-69	-1.339	236	n.s.
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	-3.954	248	193	-1.029	381	n.s.
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	-2.762	335	248	-617	452	n.s.

Evolutie van het bedrijfsresultaat van Carrigrès (k EUR):



Digitale activiteit

SILIKIN VILLAGE

Kinshasa, een megastad van 14 miljoen Congolezen, hoofdstad van de DRC met 90 miljoen inwoners en een gemiddelde leeftijd van minder dan 18 jaar. Een leergierige en creatieve jeugd.

De Afrikaanse digitale sector kent een explosie: in 2021 groeide Afrikaanse tech sneller dan om het even welke andere regio, met 2 keer meer activiteit dan in 2020 en ruim 3 keer meer geïnvesteerde bedragen.

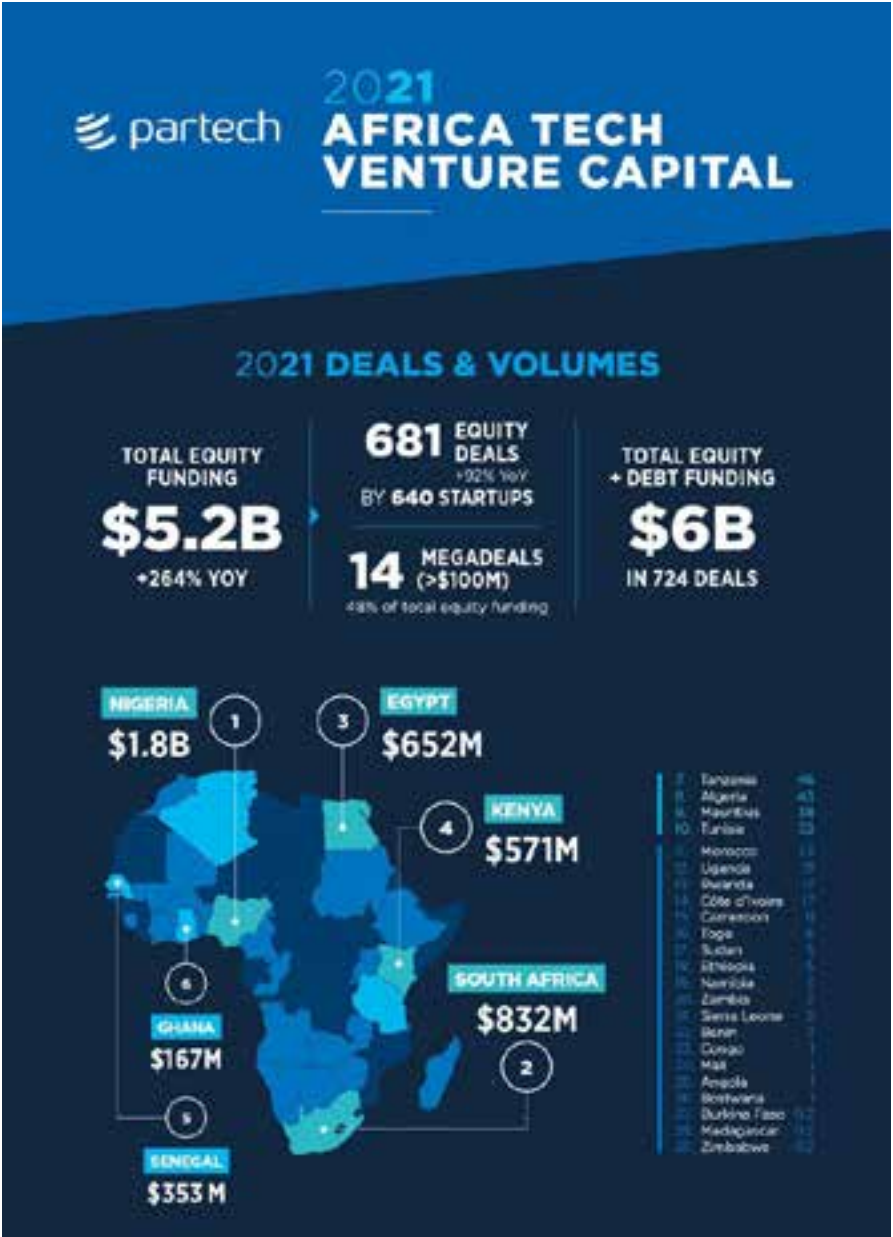
Hoewel Nigeria de uitzondering vormt, trokken Egypte, Zuid-Afrika en Kenia ieder ruim een half miljard aan en stootte Senegal door naar de top 5.

Op het vlak van digitalisering kent de DRC een grote achterstand ten opzichte van deze Afrikaanse landen. Weinig of geen significante deals.

Gesterkt door deze vaststelling richtte **TEXAF** zijn aandacht op het potentieel van deze sector in een van de grootste landen van Afrika, waar de groep al bijna 100 jaar actief is. De economische uitdagingen verbonden aan de demografische evolutie van het land zijn gigantisch. **TEXAF** is van oordeel dat de digitale revolutie een belangrijke economische groeifactor zal worden in Afrika, omdat deze technologieën het mogelijk maken de ontwikkelingsfasen te versnellen, vooral in de domeinen opleiding en bedrijfsbestuur.

In 2019 gaf de Raad van Bestuur van **TEXAF** dan ook groen licht voor een ambitieuze ontwikkeling in de digitale sector.

Als locatie voor deze nieuwe activiteit werd gekozen voor het perceel van haar dochteronderneming **COTEX**, een terrein van 3,2 ha in hartje Kinshasa waarop zich oude gebouwen van een textielfabriek bevinden. Enkele maanden later, in januari 2020, werd het eerste gerenoveerde gebouw van 700 m² geopend met het eerste opleidingsprogramma voor 40 jongeren die geselecteerd werden uit 1.300 kandidaten, georganiseerd



Fundraising van Venture Capital in 2021. Bron: Partech Africa Report

Zie de link naar het Partech verslag



SILIKIN VILLAGE : 3,2 HA

BY TEXAF DIGITAL



door de partner KINSHASA DIGITAL ACADEMY (KDA). Sindsdien, en ondanks 6 maanden lockdown wegens COVID, is KDA al aan zijn derde promotie. 40 % van de plaatsen zijn voorbehouden voor vrouwen.

Overtuigd van de mogelijkheid om op één centrale plaats een volledig digitaal ondernemingsecosysteem te creëren in de Congolese hoofdstad, heeft **COTEX** in 2021 bijna 2.000 m² aan bijkomen-de oppervlakte omgevormd (klaslokalen, kantoren, vergader- en coworkingruimtes). Deze ruimtes werden onmiddellijk verhuurd.

Eind 2021 zet de groep een belangrijke stap door te investeren in 11.625 m² extra oppervlakte. Dat betekende de start van het concept van **SILIKIN VILLAGE**, dat in 2023 de grootste digitale ondernemingshub van Afrika wordt. Zodoende zou de DRC de achterstand op digitaal vlak snel kunnen inhalen door deze concentratie van kennis, synergieën en kansen. Diverse projecten konden rekenen op de steun van ENABEL en het KONING BOUDEWIJN-FONDS, waardoor **SILIKIN VILLAGE** een Belgische voetafdruk kreeg en een kweekschool vormde voor diverse ontwikkelings-genschappen.

Wat de internetverbinding betreft, is het westen van de DRC momenteel verbonden met de onderzeese WACS-kabel met een capaciteit van 8 Tb/sec. Binnen een jaar zullen de kabels Equiano (consortium rond Google) en 2Africa (consortium rond Facebook) in Moanda aankomen; ze hebben elk een capaciteit van 150 Tb/sec. De beschikbare capaciteit in Kinshasa zal daarmee worden vermenigvuldigd met 30.

TEXAF overweegt ook financieringen te bundelen om de groei van jonge, veelbelovende Congolese ondernemingen in de digitale sector te begeleiden.

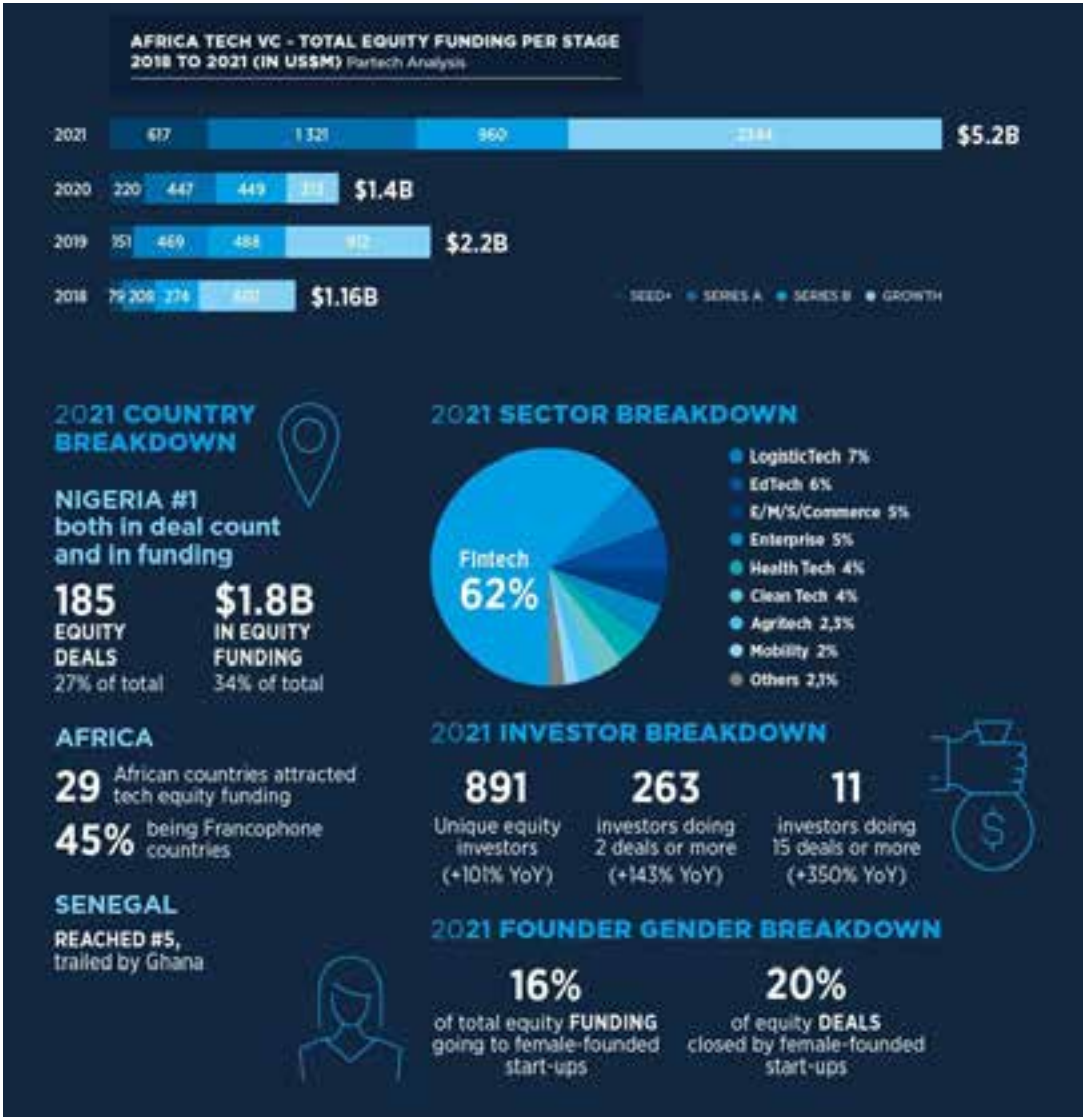
TEXAF investeerde in 2019 1 miljoen euro in het eerste fonds PARTECH AFRICA I. De resultaten die dit fonds kan voorleggen, zijn zeer bemoedigend en TEXAF overweegt in te tekenen op het nieuwe fonds PARTECH II (Q2/2022).

SILIKIN VILLAGE IN CIJFERS

De **derde fase** van **SILIKIN VILLAGE** in aanbouw zal van de site het grootste digitale ondernemingsecosysteem van het Afrikaanse continent maken met bijna 15.000 m² kantoren, coworkingruimtes, vergader- en opleidingszalen, auditorium en ontspanningszones. In deze hub, die in 2023 operationeel zal zijn, zullen bijna 1.600 mensen aan het werk kunnen.

De site beschikt nog over belangrijke onbenutte ruimtes die eventuele verdere ontwikkelingen mogelijk maken.

Verskillende opleidings- en begeleidingsprogramma's zijn al operationeel en verschillende andere zijn in onderhandeling.



Opleidingsprogramma's die momenteel operationeel zijn in SILIKIN VILLAGE:

ACTIVITEITEN	PARTNERS	BESCHRIJVING	HERKOMST	KPI'S
Opleiding	Kinshasa Digital Academy	9 maanden opleiding computerprogrammering (web en app) en integratie van jongeren in bedrijven	DRC	2020 – 40 studenten 2021 – 42 studenten 2022 – 75 studenten
Opleiding	ICSSI – Instituut voor cyberveiligheid en infrastructuurbeveiliging	3 maanden opleiding in cybersecurity en infrastructuurbeveiliging	DRC	Q4-2021 – 18 cursisten 2022 – 40 cursisten (lopend)
Opleiding	Keccel – Play & Code Academy	Workshops robotica en coding voor kinderen van 7 tot 13 jaar	DRC/ Marokko	Q4-2021 – NA 2022 – NA
Ondernemerschap	Ovation	K-IMPACT – incubatie- en acceleratieprogramma van projecten “duurzame steden” voor jonge Congolese projectdragers	België	14 projectleiders
Ondernemerschap	Orange RDC	POESAM (Prix Orange d’Entrepreneuriat Social en Afrique et au Moyen-Orient) – jaarlijks programma ter ondersteuning van de ontwikkeling van startups met innovatieve oplossingen	DRC	10 start-ups waarvan 2 in Goma
Ondernemerschap	WFUNA, PNUD	CITYPRENEURS – acceleratieprogramma (5 weken) van innovatieve start-ups in afvalbeheer, welzijn en gezondheid van de bevolking	Frankrijk	15 startups

Bovendien is **SILIKIN VILLAGE** in onderhandeling met een tiental potentiële partners.

Het resultaat van de activiteit, die zich nog in de opstartfase bevindt, bedraagt -167k EUR (vs -187k EUR in 2020).

Holding

De kosten eigen aan de holding, die de kosten van het kantoor te Brussel omvatten en deze verbonden aan de consolidatie van de rekeningen en aan de beursnotering, worden afzonderlijk voorgesteld.

Ze bedragen in totaal 1,2 miljoen euro, een stijging ten opzichte van vorig jaar ten gevolge van de stijging van de variabele bezoldigingen. Rekening houdend met de financiële opbrengsten en de terugname van uitgestelde belastingen bedraagt het nettoresultaat -431k EUR (vs -219k EUR in 2020).

HOLDING (in duizenden euro)	2017	2018	2019	2020	2021	Var.
Opbrengst van de gewone activiteiten	0	0	0	0	0	n.s.
Recurrent bedrijfsresultaat	-947	-1.208	-1.398	-975	-1.182	21,1%
Bedrijfsresultaat	-997	-1.208	-1.330	-975	-1.182	21,1%
Resultaat voor uitgestelde belastingen	-96	-351	-592	-380	-598	57,2 %
Nettoresultaat (aandeel van de groep)	-300	-573	-402	-219	-431	96,6 %

Geconsolideerde resultaten

De omzet van de groep stijgt met 4 % tot 22.727 k EUR, terwijl de andere bedrijfsopbrengsten stijgen met 630 k EUR als gevolg van de omzestijging van het restaurant, hogere doorrekeningen van elektriciteit en verwijlintresten. De recurrente bedrijfskosten stijgen eveneens tot 13.121k EUR, om een aantal redenen waaronder een voorraaddaling van steenslag, een verhoging van de voorzieningen voor pensionering en een stijging van de kosten voor juridische en fysieke bescherming van de activa. Bijgevolg bedraagt het recurrente bedrijfsresultaat 8.002 k EUR, een stijging met 2 %.

Het boekjaar 2020 werd beïnvloed door twee belangrijke niet-recurrente kosten: de directe impact van de brand van 7 augustus (-416 k EUR) en een bijkomende uitzonderlijke afschrijving van de zandsteengroeve van -1,3 miljoen EUR.

In 2021 worden slechts 45 k EUR extra kosten naar aanleiding van de brand geboekt, waardoor het bedrijfsresultaat 7.956 k EUR bedraagt (tegenover 6.147 k EUR in 2020).

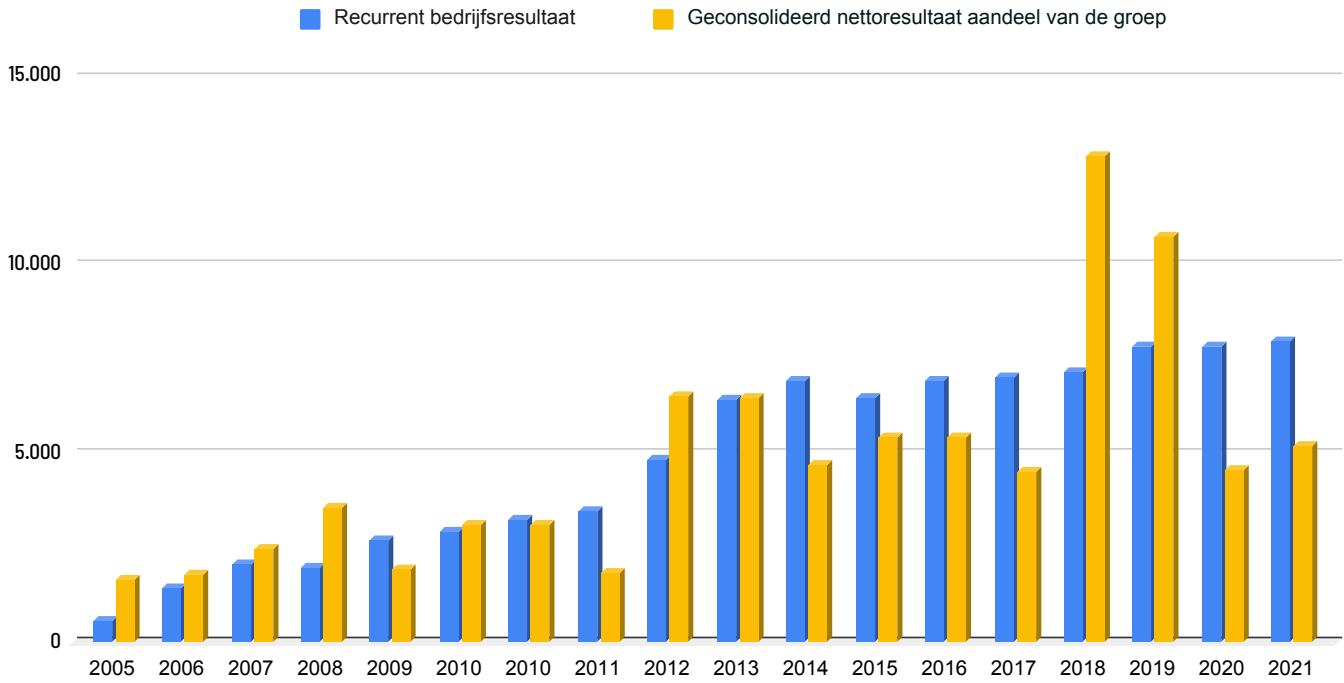
De netto financiële kosten blijven stabiel op 35 k EUR (vs. 38 k EUR), waardoor het resultaat vóór belastingen 7.922 k EUR bedraagt (vs. 6.108 k EUR).

De lopende belastingdruk blijft eveneens stabiel op 1.467 k EUR en het resultaat voor uitgestelde belastingen stijgt met 40 % tot 6.454 k EUR.

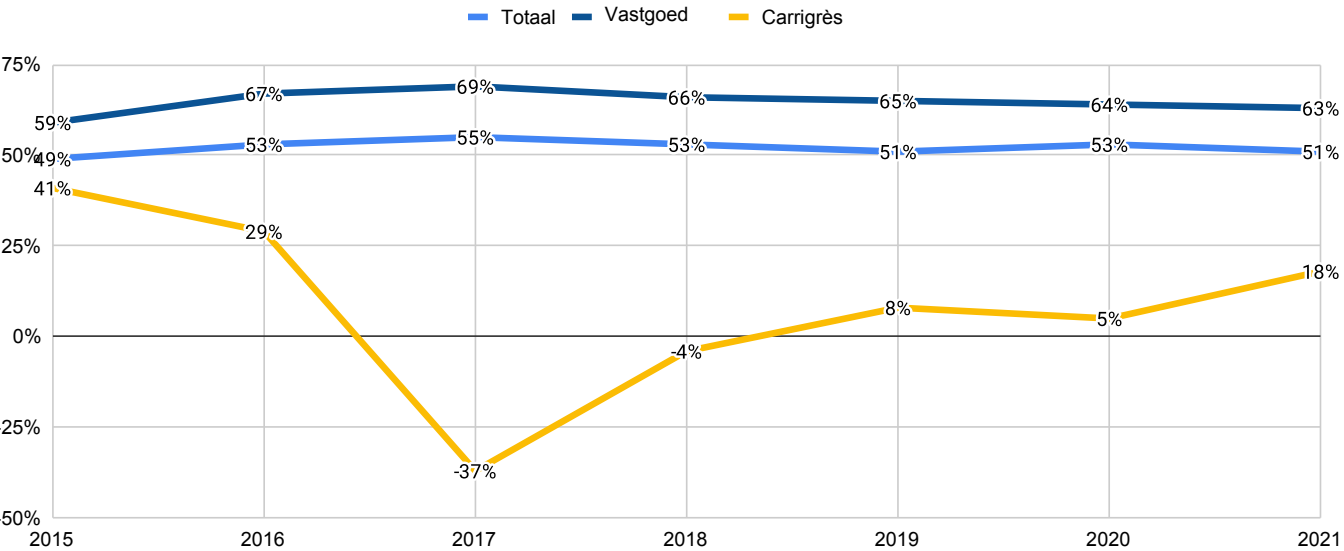
De voorziening voor uitgestelde belastingen stijgt met 1.242 k EUR, voornamelijk deze die de latente meerwaarde op de gebouwen dekt. Het nettoresultaat (aandeel van de groep) bedraagt in totaal 5.212 k EUR, tegenover 4.581k EUR vorig jaar (+14 %).

GECONSOLIDEERDE RESULTATEN (in duizenden euro)	2017	2018	2019	2020	2021
Opbrengst van de gewone activiteiten	18.208	18.869	21.691	21.868	22.727
Overige recurrente bedrijfsopbrengsten	1.493	1.423	1.530	1.425	2.055
Recurrente bedrijfskosten	-9.663	-10.180	-12.008	-11.631	-13.131
Recurrente EBITDA	10.038	10.111	11.213	11.663	11.651
<i>In % van de omzet</i>	51%	50%	48%	50%	47%
Afschrijvingen	-3.018	-2.943	-3.382	-3.801	-3.649
Recurrent bedrijfsresultaat	7.020	7.168	7.831	7.863	8.002
<i>In % van de omzet</i>	36%	35%	34%	34%	32%
Niet-recurrente bedrijfsbestanddelen	-3.610	1.531	5.190	-1.716	-45
Bedrijfsresultaat	3.410	8.699	13.022	6.147	7.956
Financiële kosten en opbrengsten	-1190	-438	-223	-38	-35
Resultaat vóór belastingen (uit voortgezette activiteiten)	2.220	8.261	12.799	6.108	7.922
Belastingen	75	-1.140	-3.183	-1.502	-1.467
Resultaat voor uitgestelde belastingen	2.295	7.121	9.616	4.606	6.454
<i>In % van de omzet</i>	12%	35%	41%	20%	26%
Uitgestelde belastingen	2.255	5.811	1.176	-25	-1.242
Nettoresultaat na belastingen	4.550	12.932	10.793	4.581	5.212
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	4.542	12.909	10.771	4.569	5.205
PER AANDEEL					
<i>Recurrent bedrijfsresultaat (in EUR)</i>	1,98	2,02	2,21	2,18	2,18
<i>Bedrijfsresultaat in EUR</i>	0,96	2,45	3,67	1,71	2,17
<i>Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep) in EUR</i>	1,28	3,64	3,04	1,27	1,42
<i>Aantal effecten in omloop</i>	3.543.700	3.543.700	3.543.700	3.603.536	3.666.556

Resultaten (in duizenden euro):



Recurrente EBITDA in % van de opbrengsten van de gewone activiteiten:



Globaal resultaat

(in duizenden euro)	2017	2018	2019	2020	2021
Resultaat van het boekjaar	4.550	12.932	10.793	4.581	5.212
Verschuivingen van de verschillen in vreemde valuta				6	
Verschuivingen (na belastingen) van de herwaarderingsreserves	0		-28		
Verschuivingen (na belastingen) van de pensioenvoorzieningen	-52		-19	-55	28
Verschuivingen (vrij van belastingen) van de reserves voor financiële activa die beschikbaar zijn voor de verkoop					419
GLOBAAL RESULTAAT	4.498	12.932	10.746	4.532	5.659
Toekomend:					
Aan de aandeelhouders van TEXAF	4.490	12.909	10.724	4.521	5.646
<i>Per aandeel</i>	<i>1,27</i>	<i>3,64</i>	<i>3,03</i>	<i>1,25</i>	<i>1,54</i>
Aan de minderheidsbelangen	8	23	22	11	13

Zoals eerder vermeld omvat het globale resultaat een herwaardering van de participatie in het fonds PARTECH AFRICA ten belope van 419k EUR.

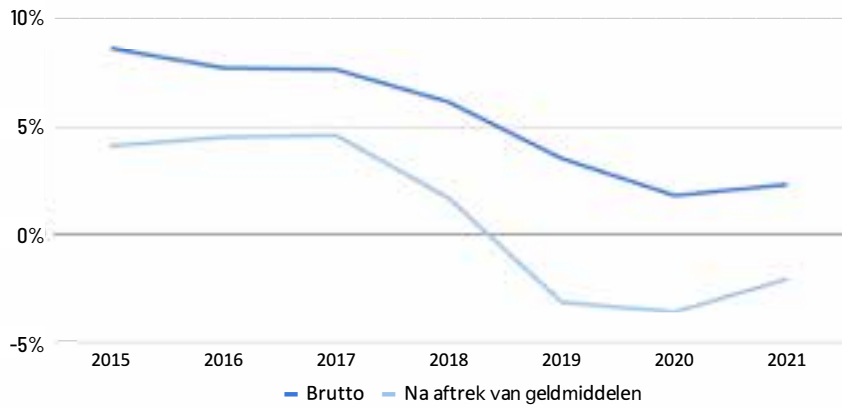
Geconsolideerde balans (vóór bestemming van het resultaat)

De Groep behield op 31 december een netto kaspositie van 3.157k EUR (tegenover 4.640k EUR een jaar eerder).

TEXAF had zijn aandeelhouders de keuze geboden om hun dividend 2020 in contanten op te nemen of in te brengen in een kapitaalverhoging ('keuzedividend'). 65 % van de nettodividenden werd ingebracht voor een bedrag van 2.099k EUR, wat het kapitaal op 25.497k EUR en het aantal aandelen op 3.666.556 (+ 1,7 %) bracht.

(in duizenden euro)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
VASTE ACTIVA	109.125	112.236	115.252	115.957	116.579
<i>Materiële vaste activa</i>	<i>9.955</i>	<i>9.658</i>	<i>9.911</i>	<i>8.309</i>	<i>8.665</i>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>	<i>99.100</i>	<i>102.347</i>	<i>105.029</i>	<i>107.211</i>	<i>106.605</i>
<i>Immateriële vaste activa</i>	<i>23</i>	<i>15</i>	<i>9</i>	<i>6</i>	<i>2</i>
<i>Overige financiële vaste activa</i>	<i>47</i>	<i>217</i>	<i>304</i>	<i>432</i>	<i>1.307</i>
VLOTTENDE ACTIVA	11.129	12.296	15.995	12.927	18.583
<i>Activa bestemd voor verkoop</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>5.207</i>
<i>Voorraden</i>	<i>4.769</i>	<i>4.948</i>	<i>4.633</i>	<i>4.346</i>	<i>4.622</i>
<i>Handelsvorderingen en overige vorderingen</i>	<i>1.469</i>	<i>692</i>	<i>1.312</i>	<i>897</i>	<i>952</i>
<i>Belastingtegoeden</i>	<i>919</i>	<i>807</i>	<i>1.044</i>	<i>558</i>	<i>1.602</i>
<i>Kasmiddelen en kortetermijnbeleggingen</i>	<i>3.674</i>	<i>5.564</i>	<i>8.767</i>	<i>6.979</i>	<i>5.933</i>
<i>Overige vlottende activa</i>	<i>298</i>	<i>285</i>	<i>239</i>	<i>145</i>	<i>267</i>
TOTAAL ACTIVA	120.254	124.531	131.247	128.884	135.162
EIGEN VERMOGEN	80.167	90.213	97.516	99.837	104.280
<i>Kapitaal</i>	<i>21.508</i>	<i>21.508</i>	<i>21.508</i>	<i>23.398</i>	<i>25.497</i>
<i>Reserves van de groep</i>	<i>58.338</i>	<i>68.361</i>	<i>75.642</i>	<i>76.054</i>	<i>78.387</i>
<i>Minderheidsbelangen</i>	<i>321</i>	<i>344</i>	<i>366</i>	<i>384</i>	<i>397</i>
VASTE PASSIVA	30.716	23.426	20.052	18.740	20.413
<i>Uitgestelde belastingverplichtingen</i>	<i>19.810</i>	<i>13.999</i>	<i>12.805</i>	<i>12.806</i>	<i>12.882</i>
<i>Andere langlopende verplichtingen</i>	<i>10.906</i>	<i>9.427</i>	<i>7.247</i>	<i>5.934</i>	<i>7.530</i>
VLOTTENDE PASSIVA	9.371	10.892	13.679	10.307	10.469
<i>Passiva verbonden aan voor verkoop bestemde activa</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Overige vlottende passiva</i>	<i>9.371</i>	<i>10.892</i>	<i>13.679</i>	<i>10.307</i>	<i>10.469</i>
TOTAAL PASSIVA	120.254	124.531	131.247	128.884	135.162

Financiële schuld (in procent van het balanstotaal)



Cashflows

De kasstroom uit de bedrijfsactiviteiten bedraagt 9,6 miljoen euro, een stijging met 12 % ten opzichte van 2020.

De investeringen in 2021 zijn met 8,9 miljoen euro hoger dan in 2020 (6,1 miljoen EUR), door de stillegging van de bouwwerken tijdens de lockdown.

De uitgekeerde dividendstroom (4,6 miljoen euro) werd deels gecompenseerd door haar herinvestering in kapitaalverhoging (2,1 miljoen euro), terwijl de financiële schuld steeg met 756k EUR dankzij een nieuwe lening op 5 jaar bij BELFIUS BANK met de politieke risicodekking door CREDENDO.

<i>Bron van fondsen</i>	<i>2017-2021</i>		<i>Gebruik van fondsen</i>
<i>Bedrijfskasstroom *</i>	<i>62.915</i>	<i>35.350</i>	<i>Investeringen</i>
<i>Desinvesteringen</i>	<i>7.735</i>	<i>13.484</i>	<i>Belastingen en taksen</i>
<i>Kapitaalsverhoging</i>	<i>3.989</i>	<i>17.492</i>	<i>Dividenden</i>
		<i>2.022</i>	<i>Verhoging van de liquide middelen</i>
		<i>6.291</i>	<i>Vermindering van de schuld</i>
TOTAAL	74.639	74.639	TOTAAL

*: Excl. belastingen en taksen

(in duizenden euro)	2017	2018	2019	2020	2021
Kasmiddelen en kortetermijnbeleggingen bij de opening	3.911	3.674	5.564	8.767	6.979
Bedrijfskasstroom na belastingen	8.704	8.892	10.038	9.986	10.313
Wijziging van de behoefte aan bedrijfskapitaal	2	2.850	706	-1.395	-665
Kasstromen uit operationele activiteiten	8.706	11.742	10.744	8.591	9.648
Investeringen	-6.625	-6.180	-7.483	-6.120	-8.942
Desinvesteringen	204	764	6.443	298	26
Kasstromen uit investeringsactiviteiten	-6.421	-5.416	-1.040	-5.822	-8.916
Kapitaalsverhoging				1.890	2.099
Dividenden	-2.430	-2.886	-3.442	-4.101	-4.633
Wijzigingen in de schulden	-92	-1.550	-3.059	-2.346	756
Kasstromen uit financieringsactiviteiten	-2.522	-4.436	-6.501	-4.557	-1.778
Nettostijging (-daling) van de liquide middelen	-237	1.890	3.203	-1.788	-1.046
Kasmiddelen en kortetermijnbeleggingen op het einde van het boekjaar	3.674	5.564	8.767	6.979	5.933

Impact van de coronacrisis

In het begin van het jaar voelde de Groep nog de impact van de coronacrisis:

- Een hogere huurleegstand dan normaal als gevolg van de algemene onzekerheid en de sluiting van de grenzen van de DRC tot 15 augustus 2020,
- Moeilijkheden bij het transport van uitrusting en materialen waardoor de zandsteengroeve in het 1e kwartaal moest stilgelegd worden.

Deze effecten verdwenen geleidelijk en eind 2021 was de huurleegstand verdwenen en produceerde de steengroeve aan een hoger tempo dan in 2019.

Impact van de oorlog in Oekraïne

De Groep heeft geen handelsbetrekkingen met Oekraïne of de Russische Federatie. Ze heeft er evenmin met personen of entiteiten die het voorwerp uitmaken van internationale sancties. Ze zal mogelijk worden getroffen door prijsstijgingen van brandstof of materialen die deze oorlog en de sancties zouden kunnen veroorzaken.

Dividenden

De Raad zal voorstellen om het dividend op 5.237.937 EUR te brengen, dit is 1,42857 EUR (1,00 EUR netto) per aandeel, een stijging van 11 % per aandeel. Dit dividend zal betaalbaar worden gesteld vanaf vrijdag 27 mei 2022 in ruil voor coupon nr. 11.

Gebeurtenissen na afsluiting

Op de dag van het opstellen van dit verslag had er zich geen enkele markante gebeurtenis voorgedaan.

Risicoverklaring

De Raad wenst eraan te herinneren dat de activa van de vennootschap gelegen zijn in de DRC en dat de bijzondere omgeving van het land risico's inhoudt. De DRC behoort tot de zones met een 'governance gap'. De rekeningen werden behoedzaam opgesteld in het vooruitzicht van een stabiel economisch, sociaal en reglementair klimaat.

TEXAF, waarvan de referentiemunt de euro is, bezit participaties in bepaalde ondernemingen waarvan de transacties ook gebeuren in vreemde valuta (USD & Congolese frank) en waarvan de activiteit is blootgesteld aan de wisselkoersrisico's. De groep gebruikt geen afdekkingsinstrumenten omdat de voorwaarden onzeker zijn. Dit risico is echter beperkt gezien het beperkte aandeel van deze transacties in vreemde valuta.

Op pagina 75 vindt u een meer gedetailleerde presentatie van de risico's waarmee de groep geconfronteerd zou kunnen worden.

Prestatiecriterium

TEXAF wil prestatiedoelstellingen bereiken in relatie tot de risicofactor van zijn omgeving. Zo moeten vastgoedprojecten of industriële investeringen voldoen aan een hoger intern rendement dan dat van financiële ondernemingen die actief zijn in stabielere regio's. Deze criteria worden herzien in het licht van de evolutie van deze omgeving.

Corporate-governanceverklaring

De corporate-governanceverklaring (zie verder) maakt integraal deel uit van het geconsolideerde jaarverslag.

Aansprakelijkheidsverklaring

Wij verklaren dat, voor zover wij weten, de geconsolideerde financiële overzichten, opgesteld overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige normen, een getrouw beeld geven van het vermogen, de financiële positie en de resultaten van de vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, en dat het jaarverslag een getrouw overzicht bevat van de ontwikkeling van de activiteiten, de resultaten en de positie van de vennootschap en de in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.



In naam en voor rekening van de Raad van Bestuur

Jean-Philippe Waterschoot
Gedelegeerd bestuurder



CORPORATE-GOVERNANCEVERSLAG

TOETREDING TOT DE CORPORATE GOVERNANCE CODE

De Raad onderzoekt regelmatig of de inhoud van het charter in overeenstemming is met de toepasselijke wetten en reglementen. De huidige versie van het charter werd goedgekeurd op 24 maart 2021.

De Vennootschap hanteert een "monistische" bestuursstructuur met een Raad van Bestuur.

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

- o De vennootschap kan een of meerdere ad hoc opdrachten die eventueel worden vergoed aan een onafhankelijke bestuurder toevertrouwen (3.5.4.). Zij wil zich immers niet de specifieke competenties onttrekken die zij heeft geïdentificeerd in haar zoektocht naar bestuurders;
- o De vennootschap is van oordeel dat de niet-uitvoerende bestuurders hun hoedanigheid van onafhankelijk lid van de Raad niet automatisch verliezen na er meer dan twaalf jaar te hebben gediend (artikel 3.5.2.). Zij is immers van oordeel dat onafhankelijkheid geen kwestie van leeftijd of tijd is, maar een ingesteldheid is;
- o De Raad is in 2021 niet samengekomen in afwezigheid van het uitvoerend management (artikel 3.11). Het gaat niet om een bewuste keuze, maar het is een kwestie van opportuniteit en prioriteit. Een dergelijke vergadering zal plaatsvinden in 2022;
- o De niet-uitvoerende bestuurders ontvangen geen deel van hun bezoldiging in de vorm van aandelen van de vennootschap (artikel 7.6). De kosten om een jaarlijkse kapitaalverhoging door te voeren voor relatief kleine bedragen zijn immers onverantwoord;
- o De Raad van Bestuur heeft geen minimumdrempel bepaald van de aandelen die de bestuurders moeten aanhouden (artikel 7.9). Deze kwestie hangt immers af van de persoonlijke vermogensniveaus van de betrokkenen, die sterk kunnen verschillen.

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

Het verslag inzake corporate governance dat in dit jaarverslag over 2021 is opgenomen, vormt een integraal onderdeel van het beheerverslag.

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

PHILIPPE CROONENBERGHS (1950)

Einddatum mandaat 2023

VOORZITTER, NIET-UITVOEREND

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

DOMINIQUE MOORKENS (1948)

Einddatum mandaat 2024

VICEVOORZITTER, ONAFHANKELIJK

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

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

VINCENT BRIBOSIA (1960),

Vertegenwoordiger van Chanic nv

Einddatum mandaat 2023

ONAFHANKELIJK

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

CHARLOTTE CROONENBERGHS (1989)

Einddatum mandaat 2023

NIET-UITVOEREND

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

ISABELLE ESSELEN (1985)

Einddatum mandaat 2023

ONAFHANKELIJK

Isabelle Esselen groeide op in de DRC. Ze komt uit een grote familie van ondernemers die actief zijn op het gebied van logistiek in het oosten van de DRC. Ze behaalde een Masters degree in Business Engineering aan ICHEC (Magna Cum Laude). Ze begon haar professionele loopbaan als verantwoordelijke voor bevoorrading bij de Verenigde Naties in Goma (DRC). Terug in België, werkte zij 4 jaar aan het verbeteren van de logistiek en het implementeren van het SAP-beheersysteem bij DISTRIPUS. Vervolgens kreeg ze van het bedrijf RIAKTR (voorheen Real Impact Analytics) de opdracht om in verschillende Afrikaanse landen IT- en analytische oplossingen te implementeren die telecom- en bankoperatoren in staat stellen om de gegevens van hun gebruikers beter te begrijpen om zo verlichte strategische beslissingen te nemen. Sinds eind 2017, is zij verhuisd naar Zwitserland (Zürich) en werkt zij voor JOHNSON & JOHNSON als manager van strategische supply chain-projecten.

CHRISTOPHE EVERS (1960)

Einddatum mandaat 2023

CFO, UITVOEREND

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

JOSEPH FATTOUCH (1990)

Einddatum mandaat 2023

ONAFHANKELIJK

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

MICHEL GALLEZ (1958)

Einddatum mandaat 2023

NIET-UITVOEREND

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

DANIELLE KNOTT (1968)

Einddatum mandaat 2023

ONAFHANKELIJK

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

PASCALE TYTGAT (1960)

Einddatum mandaat 2023

ONAFHANKELIJK

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

JEAN-PHILIPPE WATERSCHOOT (1963)

Einddatum mandaat 2023

CEO, UITVOEREND

Jean-Philippe Waterschoot is burgerlijk ingenieur van opleiding (Faculté des Sciences Appliquées ULB (ICME 88)) en begon zijn carrière bij de TEXAF-groep in 1989 in Lubumbashi. Hij bekleedde diverse operationele functies bij de textielfabriek UTEXAFRICA, waarvan hij CEO was tot de textielafdeling werd ingebracht in Congotex. Hij is bestuurder van de Fédération Nationale des Entreprises du Congo, bestuurder en permanent vertegenwoordiger van de CBL-ACP Kamer voor Koophandel, vicevoorzitter van de Belgisch-Congolese Kamer van Koophandel, bestuurder van verschillende liefdadigheids- en economische verenigingen in de DRC en Adviseur in Economische Diplomatie bij de Ambassade van België te Kinshasa. Hij is Officier van de Leopoldsorde.

ALBERT YUMA MULIMBI (1955)

Einddatum mandaat 2023

NIET-UITVOEREND

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

Zo is de raad van bestuur samengesteld uit 12 bestuurders, waarvan 6 onafhankelijk, 2 uitvoerend en 10 niet-uitvoerend (inclusief de onafhankelijke). De heer HERMAN DE CROO, heeft de Vennootschap van 1981 tot 2019 doelmatig gediend als bestuurder (behoudens de perioden wanneer hij minister was). Uit erkentelijkheid voor deze bijdrage is hij benoemd tot ere-bestuurder en blijft hij de Vennootschap bijstaan met adviezen.



WERKING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

In 2021 heeft de raad van bestuur 8 maal vergaderd, waarvan 5 maal in persoon of via videoconferentie, 2 maal met eenparige schriftelijke motie en 1 maal via volmacht.

Met name is de Raad in november 2021 drie dagen in Kinshasa bijeengekomen om de teams en partners van de groep te ontmoeten, de lopende werven te bezoeken en de installaties te onderzoeken.

De lijst van de individuele aanwezigheden van de bestuurders op de 5 vergaderingen in persoon of via videoconferentie is als volgt:

Vincent Bribosia ¹	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 %

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

Naast deze 5 vergaderingen, toen voor de vaststelling van de inbreng van de dividendvorderingen in de kapitaalverhoging de raad van bestuur voor een notaris moest plaatsvinden, hebben de bestuurders volmacht gegeven aan een van hen om hen te vertegenwoordigen en zo de gezondheidsbeperkingen inzake fysieke vergaderingen na te leven.

Voorts heeft de Raad tweemaal resoluties aangenomen met eenparige schriftelijke instemming.

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

- wettelijke verplichtingen zoals de opstelling van de rekeningen, het jaarverslag en het halfjaarverslag en de voorbereiding van de aandeelhoudersvergaderingen;
- analyse van de boekhoudkundige IFRS-normen en de toepassing daarvan op de Vennootschap;
- diverse beoogde investeringsprojecten;
- de ontwikkeling van het terrein van Kinsuka;
- het beheer van het vastgoedpatrimonium;
- de opvolging van CARRIGRES;
- het opstarten van SILIKIN VILLAGE;
- de verbetering van verschillende bestuursaspecten;
- de juridische en fysieke beveiliging van de activa van de groep in de DRC;
- de uitbreiding van de teams en verhoging van hun veiligheid;
- de opvolging en analyse van de risico's;
- het budget.

Alle beslissingen zijn unaniem genomen.



1. * Vertegenwoordiger van Chanic nv

COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

AUDITCOMITÉ

Het auditcomité is samengesteld uit mevrouw Pascale Tytgat, voorzitter, en de heren Philippe Croonenberghs en Dominique Moorkens. In 2021 heeft het auditcomité driemaal vergaderd. Alle leden waren aanwezig bij elke vergadering. De werkzaamheden van het auditcomité hadden betrekking op:

- de afsluiting van het boekjaar 2020;
- de informatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en van de zandsteengroeve;
- de opstelling van de tussentijdse financiële staten per 30 juni 2021;
- de opvolging van de bijzondere waarderingsregels, in het bijzonder met inachtneming van de IFRS- normen en hun ontwikkeling;
- de problematiek van de uitgestelde belastingen;
- de opvolging van de financiële communicatie;
- de opvolging van de interne controle en het beheer van de risico's, inclusief de risicomatrix;
- de aansturing van interne auditopdrachten inzake het opstellen;
- de modernisering van de boekhoudkundige systemen en procedures;
- de contacten met de externe auditor;
- verwachte onderwerpen voor de afsluiting van 2021.

BELONINGS- EN BENOEMINGSCOMITÉ

Het belonings- en benoemingscomité is samengesteld uit mevrouw Danielle Knott, voorzitter, en de heren Vincent Bribosia², Dominique Moorkens en Philippe Croonenberghs. In 2021 is het Beloning- en Benoemingscomité driemaal bijeengekomen. Alle leden waren op elke vergadering aanwezig. De werkzaamheden hadden betrekking op de opstelling van aanbevelingen over:

- de herziening van het beleid van variabele beloning van het Directiecomité;
- de vaststelling van de variabele beloning van het uitvoerend management;
- de vraag of het aangewezen is om de samenstelling van de raad van bestuur te wijzigen;
- de invoering van een systeem voor de evaluatie van de leden van de raad van bestuur, en het vastleggen van jaarlijkse doelstellingen in verband met de betaling van een variabele beloning;
- de opstelling van een monitoringplan voor de leden van de directiecomité's - the establishment of a monitoring plan for the members of the Management Committees ;
- de invoering van een plan voor de follow-up van de leden van de Directiecomités;
- de opstelling van een vacature voor hogere kaderleden om opvolgingsorganigrammen te kunnen opstellen;
- de versterking van de teams in de DRC

2. * Vertegenwoordiger van Chanic nv

EVALUATIE VAN DE RAAD VAN BESTUUR

De raad van bestuur heeft in 2020 een evaluatie uitgevoerd van zijn eigen werking en van die van zijn comités, met de hulp van een externe gespecialiseerde consultant. Daaruit zijn conclusies getrokken voor zowel zeer concrete aspecten van zijn werking, die meteen ten uitvoer zijn gebracht, als voor de grote krachtlijken van zijn evolutie op middellange termijn.

COMMISSARIS

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

DIRECTIE

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



SYSTEEM VOOR RISICOBEEHER EN INTERNE CONTROLE

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

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

RISICOBEEHER

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

Een overzicht van de aldus geïdentificeerde belangrijkste risico's wordt gepresenteerd op pagina's 75 en volgende.

INTERNE CONTROLE

De groep heeft een geheel van beleidslijnen en procedures ingevoerd om er in de mate van het mogelijke voor te zorgen dat haar activiteiten strikt en efficiënt worden beheerd, dat het vermogen wordt beschermd en gevrijwaard en dat er toereikende informatie wordt verstrekt. De geconsolideerde dochterondernemingen stellen jaarlijks een geconsolideerd budget op volgens de IFRS-normen, evenals een operationeel budget perjuridische entiteit, die als vergelijkingsbasis dienen voor het verslagjaar. Ze stellen ook gedetailleerde maandelijkse rekeningen op met nieuwe vooruitzichten voor het lopende jaar. Deze rekeningen worden door de CEO en de CFO geanalyseerd en worden besproken in de raad van bestuur. De rekeningen van de dochterondernemingen worden maandelijks bezorgd aan de moedermaatschappij. Geschillen worden opgevolgd door de juridisch verantwoordelijke gevestigd in de DRC. Er wordt stelselmatig verslag over uitgebracht aan de raad van bestuur. Het principe van de dubbele handtekening wordt in de groep systematisch toegepast. De maatstaven voor interne controle worden continu herzien en verbeterd, met name door de opstelling van procedures en de automatisering van bepaalde taken.

INTERNE AUDIT

In 2021 werd de opdracht inzake interne audits met betrekking tot het opstellen van een geïntegreerde procedurehandleiding, die in 2019 was aangevat met de hulp van een externe consultant die een methode ontwikkelde voor het opstellen van de procedures en de follow-up van hun invoering, voortgezet met de opstelling van procedures door de interne medewerkers van de groep. Voorts leidt de geleidelijke invoering van een nieuw geïntegreerd beheersinstrument voor de vastgoedactiviteiten tot een herziening van de procedures en werkmethoden voor deze activiteit.

BELANGENCONFLICTEN EN HANDEL MET VOORKENNIS

In 2021, heeft de raad van bestuur zich niet moeten uitspreken over mogelijke belangenconflicten. In 2021 zijn de volgende transacties met effecten van TEXAF uitgevoerd door mensen met voorkennis: - Verwervingen in het kader van de kapitaalverhoging van 28 mei 2021 als gevolg van het voorstel van optioneel dividend in de vorm van nieuwe aandelen: Société Financière Africaine SFA : 43.562 aandelen (28 mai 2021) Middle Way Ltd : 46.302 aandelen (28 mai 2021) De heer Vincent Bribosia : 380 aandelen (28 mai 2021) - Verkoop op de beurs : De heer Christophe Evers : 600 aandelen op 23 maart tegen 34,21 EUR en 1.000 aandelen op 23 juli tegen 33,53 EUR.

ELEMENTEN DIE EEN INVLOED KUNNEN HEBBEN OP EEN OPENBAAR OVERNAMEBOD

Er is slechts één aandelenklasse en er gelden geen beperkingen op de overdracht van aandelen, noch op de uitoefening van het stemrecht. In geval van een zeggenschapswijziging verdwijnt geen enkel recht van de vennootschap en ontstaat er geen enkele verplichting. De vennootschap heeft een toegestaan kapitaal van 21.500.000 EUR, waarvan 1.890.219 EUR op 28 mei 2020 werd gebruikt voor de uitgifte van 59.836 aandelen in het kader van het keuze dividend van 2019 en ng 2.098.566 op 28 mei 2021 voor de uitgifte van 63.020 aandelen in het kader van het keuze dividend van 2020. Op 25 augustus 2021 heeft de Vennootschap aan de FSMA verklaard (art. 74 wet op de openbare overnamebiedingen):

TOTAAL AANTAL AANDELEN	3.666.556	100 %
Aandeelhouders:		
Société Financière Africaine	2.300.082	62,73 %
Middle Way Ltd	366.656	10,00 %

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

Middle Way Ltd is voor 100% in handen van Member Investments Ltd. De uiteindelijke begunstigde van Member Investments Ltd is CCM Trust (Cayman) Ltd, een trust van de Cha-familie uit Hongkong.

VERSLAG VAN HET BELONINGS- EN BENOEMINGSCOMITÉ

BENOEMINGEN

Aan de Algemene Vergadering, die op 10 mei 2022 wordt bijeengeroepen, worden geen benoemingen of hernieuwingen voorgesteld.

BELONINGSBELEID

De Algemene Vergadering van 11 mei 2021 heeft een Beloningsbeleid aanvaard. Dit verslag is opgesteld in de veronderstelling dat dit Beleid zal worden aangenomen. Het document is beschikbaar op de website www.texaf.be. Dit verslag werd opgesteld conform dit Beleid. De beloning van de uitvoerend en niet-uitvoerend bestuurders van TEXAF wordt jaarlijks herzien door het belonings- en benoemingscomité en vervolgens voorgelegd aan de raad van bestuur. Het beloningsverslag wordt goedgekeurd door de algemene vergadering. Bepaalde voorstellen behoren tot de exclusieve bevoegdheid van de algemene vergadering (zie hierna).

NIET-UITVOEREND BESTUURDERS

Conform het beloningsbeleid zijn de regels en de bedragen van de brutobeloning van de niet-uitvoerend bestuurders in 2021 als volgt:

- een vast gedeelte van 15.000 EUR per niet-uitvoerend bestuurder per jaar, betaald tijdens de periode waarin het mandaat is uitgeoefend;
- een extra bedrag van 10.000 EUR voor de voorzitter, en van 7.500 EUR voor de voorzitter van het auditcomité en voor de voorzitter van het belonings- en benoemingscomité;
- presentiegeld van 1.200 EUR per vergadering van de raad van bestuur of van een comité van de raad van bestuur;
- de uitvoerend bestuurders oefenen hun mandaat gratis uit, behalve het gedeelte van hun mandaat dat betrekking heeft op hun uitvoerende opdracht.

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

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

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

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

SAMENVATTING VAN DE BELONING VAN DE NIET-UITVOEREND BESTUURDERS IN 2021

En EUR	Vaste beloning	Presentiegelden	Totale beloning
Chanic vertegenwoordigd door 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

UITVOEREND BESTUURDERS

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

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

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

VASTE BELONING

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

VARIABLE BELONINGEN OP LANGE TERMIJN

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

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

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

Voor enkel boekjaar 2021 is geen variabele beloning op lange termijn verschuldigd.

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

VARIABLE BELONINGEN OP KORTE TERMIJN

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

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

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

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

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

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

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

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

Ontslagvergoedingen worden berekend volgens de geldende reglementering in de DRC.

Voor het boekjaar 2021 wordt de variabele beloning van de CEO berekend op basis van de volgende formule met de volgende parameters:

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

In 2021 heeft hij door de toepassing van de formule recht op een variabele beloning van 82.973 EUR. Als blijk van erkenning voor de bijzondere inspanningen die zijn geleverd voor de verdediging van de vastgoedactiva, stelt de Raad evenwel voor deze variabele bezoldiging te verhogen tot EUR 100.000.

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

Voor het boekjaar 2021 wordt zijn variabele beloning berekend op basis van de volgende formule met de volgende parameters:

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

In 2021, heeft hij door de toepassing van de formule recht op een variabele beloning van 62.600 EUR.

De berekening van de variabele beloningen op basis van de prestatiecriteria (recurrent bedrijfsresultaat en resultaat vóór belastingen) is in 2021 als volgt:

<i>in duizend euros</i>	2020	2021
Recurrent bedrijfsresultaat (*)	7.863	8.002
Resultaat vóór belasting	6.108	7.922
<u>Verschil</u>		
Recurrent bedrijfsresultaat		1,77 %
Resultaat vóór belasting		29,70 %
<u>Aantal schijven</u>		
Recurrent bedrijfsresultaat		1,35
Resultaat vóór belasting		6,94
Average		4,15
<u>Premie per schijf</u>		
Christophe Evers		15.000 €
Jean-Philippe Waterschoot		20.000 €
<u>Premie</u>		
Christophe Evers		62.200 €
Jean-Philippe Waterschoot		82.933 €
Jean-Philippe Waterschoot – toevoegsel		17.067 €
Totaal		162.200 €



SAMENVATTING VAN DE BELONING VAN DE UITVOEREND BESTUURDERS IN 2021

En Eur	Vaste beloning	Variabele beloning	Pensioenplan	Bedrijfswa- gen	Total	% Vaste	% Variabele
CEO	340.477	16.370	Volgens de wetge- ving van DRC	Ja	356.847	95%	5%
CFO	155.000	12.277	29.996	Ja	197.273	94%	6%

In 2021 bedroeg de verhouding tussen de hoogste beloning van de leden van het management in België en de laagste beloning, berekend op basis van een voltijds equivalent, van de werknemers in België 3,6.

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

<i>Basis 2017=100</i>	2017	2018	2019	2020	2021
Recurrent bedrijfsresultaat	100	102	112	112	114
Resultaat vóór belasting	100	148	229	109	142
Beloning van de uitvoerende bestuurders	100	136	140	99	122
Gemiddelde beloning van de werknemers	100	87	89	86	89

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



MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

03

TEXAF BILEMBO

OM CONGOLESE TALENTEN EEN BOOST TE GEVEN

Al bijna tien jaar is Espace Texaf Bilembo een echte booster geworden voor Congolese artiesten. Het is veel meer dan een kunstgalerij en speelt een belangrijke rol in de ontluiking van Congolese talenten. Dankzij de expertise van het duo Chantal Tombu en Christine Decelle hebben veel kunstenaars hun professionele carrière zien structureren, consolideren en floreren, voor sommigen zelfs internationaal.

«Onze methode bestaat erin te werken op verschillende niveaus. Door op het terrein te gaan en samen met de kunstenaar in zijn atelier te praten over zijn doek en zijn sculptuur, legt Chantal Tombu uit. Dat is de beste manier om zijn boodschap, de ideeën die worden geuit te begrijpen, ze te noteren en zo dicht mogelijk bij zijn visie te staan. Vervolgens samen een tentoonstelling bouwen, en indien mogelijk een catalogus, een boek, want archiveren is essentieel in een land waar sporen worden verwaarloosd. Het is belangrijk om de aanpak van een kunstenaar te begrijpen en vervol-

Als rode draad in haar begeleiding van kunstenaars ging Chantal Tombu van start met een boekencollectie over hedendaagse kunst in de DRC. Na de verschijning in 2021 van "Papiers de société" die drie Congolese beeldende kunstenaars in de kijker zet: Kura Shomali, Raymond Tsham en Steve Bandoma, komt er in 2022 een derde volume gewijd aan Rachel Malaïka, Thonton Kabeya en Catheris Mondombo. Het is bemoedigend te zien hoe enthousiast professionals zijn over dit rijk geïllustreerde werk van 120 pagina's, geschreven door kunstspecialisten uit Kinshasa. Het boek werd verspreid bij verschillende galerijen, privécollecties of verkoophuizen zoals Angalia, de collectie Leridon, Magnin, Piasa, Artcurial, MRAC, MRBA... Beetje bij beetje krijgt deze unieke collectie vorm en wordt ze een referentie om te getuigen van de creatieve kwaliteit van deze Congolese kunstenaars, maar ook om authentieke boodschappen en getuigenissen van de Congolese samenleving over de hele wereld uit te dragen.

In 2021 was er de solotentoonstelling van schilder- en decorontwerper Lofenia, met 'Bisengo na biso', die de klederdracht van dieren op een voetstuk plaatste, een groteske, leuke, kleurrijke, nonchalante en vrolijke carnavalsparodie. Een andere tentoonstelling, solo met Catheris Mondombo, lichtte pijnlijke delen van

gens zijn denken te verrijken met onze ervaring en onze bibliotheek. "Als ze vastlopen in hun denkoefening, zonder inspiratie zitten, nood hebben aan een duwtje in de rug of een aanmoediging, doen ze regelmatig een beroep op Chantal en Chridé. In de loop der jaren heeft Texaf Bilembo een volwaardig netwerk opgebouwd van professionele artiesten die vrienden en adviseurs zijn geworden. "We overleggen vaak met Aimé Mpané", zegt Chantal Tombu, die erg blij is met de dynamiek die ze deze unieke ruimte kon inblazen. Het was een gewaagde uitdaging om meer dan 1.000 m² oude ateliers van de textielfabriek om te vormen tot een grote ruimte voor Congolese hedendaagse kunst. Vandaag wil iedereen samenwerken met Texaf Bilembo: Francis Mampuya, Sim Simaro, Cheri Benga, Papa Mfumu Eto ... "Wat een plezier om samen te werken met Bandoma en Tsham, Amani en ook Kura, een beetje gek maar zo charmant... en vrouwelijke artiesten als Gozette Lubondo en Rachel Malaïka, twee buitengewone fotografen!" Nu komen de jongeren aanlopen: Théo Mwamba, Catheris, Rachel, Emany...

Door dit geduldige werk ontsproten echte talenten zoals Catheris, maar ook Théo Mwamba, die in 2019 de eerste prijs won van de Concours Jeunes Talents CFAO, georganiseerd door Texaf-Bilembo, in samenwerking met galerij Angalia, en Pita Kalala, die voor het eerst tentoonstelt in Brussel dankzij het netwerk van Texaf-Bilembo. Een ander voorbeeld is Mika, die in Frankrijk hoge ogen gooit: zijn eerste tentoonstelling was bij Texaf-Bilembo waarna hij internationale bekendheid verwierf.

de geschiedenis toe, deed denken aan rubber en afgehakte handen, en toonde het publiek unieke, pijnlijke en krachtige werken, doordrongen van hoop en gemaakt op versleten zeilen in een geest van herstel. Deze doeken maken deel uit van een reeks genaamd 'Notre histoire', die vlak daarna in Parijs werd tentoongesteld.

De nieuwe, complexloze en dynamische generatie van jonge kunstenaars beoefent geen holle en zelfgenoegzame esthetiek. Ze getuigt, klaagt aan en verandert mentaliteiten. De groepstentoonstelling met de titel "ça c'est fait!" was een memorabele gebeurtenis. Ze presenteerde het werk van tien van hen: fotografe Rachel Malaïka, Arsène Mpiana, Catheris, de beeldhouwer, Henry Kibeti, Théo Mwamba de hyperrealistische portrettist, Théo, Joycenath, Josué, Simplus Ntoto en Jackson Tshisekedi.

“Meer dan ooit wordt Espace Texaf-Bilembo een niet te missen plek waar de hedendaagse Congolese kunst op intelligente en efficiënte wijze wordt gevierd, gepromoot en ondersteund. Kijk maar naar de weg die verschillende getalenteerde artiesten hebben afgelegd sinds ze door de expertise van het team van Texaf-Bilembo werden onthuld.”



Chantal TOMBU



◀ STEVE BANDOMA

"Al bijna tien jaar wordt Espace Texaf-Bilembo een onmisbaar cultureel kader in de stad Kinshasa. Met zijn verscheidenheid aan programma's speelt deze ruimte een essentiële rol. Niets is te vergelijken met Texaf-Bilembo!"



◀ EMANY

"Texaf-Bilembo staat voor een persoonlijke begeleiding, luisterend naar kunstenaars. Het is ook een werk- en uitwisselingsruimte."

RACHEL MALAÏKA ▶

"Dankzij Texaf-Bilembo kunnen kunstenaars boven zichzelf uitstijgen: aanmoediging, kritiek, advies ... hier zit een ervaren omkadering, die begrijpt wat kunstenaars met hun werken willen uitdrukken."



CATHERIS ▶

"Texaf-Bilembo is een inspiratiebron en een onderzoeksplek, de bibliotheek biedt een ruime keuze aan kunsthistorische werken."



◀ JOYCENATH

"Texaf-Bilembo is een uitstekend kader om mijn werk voor te stellen ... Het is een plaats voor reflectie die me inspireert."



◀ RAYMOND TSHAM MATENG

De ongeëvenaarde tekenaar heeft zich gespecialiseerd in balpenwerk. Een simpele zwarte Bic, waarmee hij op cansonpapier maskers en beeldjes uit Congo en elders tekent. Tsham ontwikkelde een grote vriendschap en samenwerking bij Espace Texaf-Bilembo. Hij geeft hier een oprechte getuigenis van: "Bij Texaf-Bilembo staan er geen vlaggen. Het is echt voor de Congolezen. Het is echt pure promotie. Hier is de erkenning en promotie van de kunstenaars reëel en doorgegaan sinds de opening in 2013. Het is geen eenmalige aanwezigheid, met enkel een tentoonstelling in een programma, en dan gaan we verder. Nee, er zijn echte geschriften over werken, sporen die achterblijven en ook filmpjes voor archiveren."

Jonge kunstenaars willen graag naar Texaf-Bilembo komen voor een individuele tentoonstelling, want dat is een bekroning. Hier ontdek je talent! Hier worden carrières geboost! Bilembo is een trap die kunstenaars steeds hoger laat klimmen.

Mika, Lofenia, Amani Bodo, Mampuya, Bandoma ... alle getalenteerde artiesten zijn hier gepasseerd. Een kunstenaar die bij Texaf Bilembo tentoonstelde, zal niet meer dezelfde zijn. Zelf ben ik sinds 2014 met mijn intrede bij Texaf-Bilembo niet meer dezelfde."

Tsham zette zijn verhaal voort bij Chantal Tombu, directrice van Espace Texaf-Bilembo, die erg ontroerd was om deze getuigenis te verzamelen: "De eerste collectie boeken over de kunstgeschiedenis in Congo is echt een uniek concept. Dat is ideeën in een boek zetten voor het nageslacht en onze kunst toegankelijk maken voor iedereen. Voor mij is het de eerste keer dat er in een boek (Tsham verwijst naar het werk *Papiers de société* dat in 2020 werd gepubliceerd) echt wordt gesproken over mijn biografie, mijn tegenslagen, mijn successen. Toen ik dat las, was ik overweldigd door emotie. Ontroerend, want dit boek is voor mij het geheugen van mijn werken, mijn passie, mijn carrière. Het is dankzij Bilembo dat ik in 2023 mijn eerste solotentoonstelling in België zal realiseren, de start van een carrière!"

SOS PLANÈTE CONGO

JONGEREN OPLEIDEN TOT BESCHERMING VAN BOSSEN

SOS Planète Congo is veel meer dan een boek. Het is een ambitieus educatief project dat de Congolese jongeren wil sensibiliseren voor hun omgeving dankzij een opleidingsprogramma bestemd voor leerlingen aan het einde van het lager onderwijs (12 jaar) en het einde van het secundair onderwijs (16-17 jaar), maar ook leerkrachten.

De dringende noodzaak om het bos in het stroomgebied van de Congo te beschermen, staat centraal in het project. Het is de uitdaging om kinderen bewust te maken van de grote planetaire vraagstukken en de milieu-uitdagingen. Om deze uitdaging aan te gaan richtte het pedagogische team van Texaf-Bilembo vier pedagogische workshops op om de boodschappen interactief door te geven met creatieve spelletjes en dragers.

Na de animatiedagen op Texaf-Bilembo kennen de leerlingen de verschillende beschermde gebieden en kunnen ze deze zelfverzekerd aanduiden op de kaart van de DRC. Ze associëren dieren met ecosystemen, ze worden bewust gemaakt van de schade die mensen aanrichten en van de oplossingen die moeten worden uitgerold. “Zonder een goed gesensibiliseerde jeugd zal het moeilijk zijn om de grote uitdagingen van vandaag in de DRC aan te gaan”, zo benadrukt Chantal Tombu.

“Om met kinderen te praten, moet je vertellen”, zegt Chantal Tombu. Een sprookje is een persoonlijk, collectief en gedeeld verhaal dat een spanning creëert, het publiek onderdompelt in een context en het karakter van de personages beschrijft. Het sprookje gaat in op de facetten van de conflicten die ontstaan tussen mens en natuur, toont, laat voelen, roept gevoelens op. Het verhaal eindigt hoopvol en roept op tot collectieve acties.”

Vier sprookjes brengen helden in beeld tegenover grote gevaren, stellen acties en oplossingen voor. De eerste drie sprookjes bereiden de vierde voor: solidariteit tussen dieren, solidariteit van dieren tegenover mensen, solidariteit tussen bomen en dieren en tenslotte solidariteit van iedereen voor een beschermde biodiversiteit en een betere maatschappelijke toekomst. Zo vertelt ‘Panique dans la forêt’ dat een groep Gabonese grijze papegaaien met verbijstering ontdekt dat de mannen een deel van hun woud hebben ontbost en in brand gestoken. Als ze onder de boskap aankomen, vinden ze opgelucht de frisse bomen terug en het rustige gezelschap van antilopen en een kameleon. Plots slaat het hoofd van de papegaaien alarm hoog vanuit de bomen. Strovers hebben een van de laatste Bongo baby’s vermoord. Ze hebben de CITES-wet overtreden, een internationaal verdrag dat dieren in de DRC beschermt tegen stropen. Ontredderd kunnen dieren alleen de mensenwereld ontvluchten. Ze brengen zich in veiligheid op een grote laagvlakte, onder leiding door Tsetsi, een klein antilope dat traditioneel moed en sluwheid vertegenwoordigt. Tsetsi draagt de te trage kameleon mee op zijn rug. De moraal van dit verhaal is de solidariteit tussen de dieren en hun wantrouwen tegenover de wereld van de mensen.”

Elk sprookje dat wordt voorgesteld, en in dit prachtige werk worden er vier verzameld, bevat een informatief en ludiek luik om een breed publiek bewust te maken van het belang van het leefmilieu. Een luik ‘biodiversiteit’ toont het heldhaftige dier en zijn omgeving, een luik ‘cultuur’ beschrijft er oude objecten geïnspireerd op dierenhelden. Elk sprookje wordt verrijkt met een quiz om de lezer vragen te stellen en te instrueren. SOS Planète Congo is in zekere zin een multifunctioneel boek: het wordt verteld, gelezen, doorbladerd, bekeken, gespeeld met het gezin, in de klas of solo.



Isabelle Gérard, expert van het Africa Museum in Tervuren en diensthoofd van de dienst Publicaties en Documentatie van het KMMA verwoordt het heel goed: “Dit boek spreekt ons, alle generaties samen, aan tegen de dramatische gevaren voor de biodiversiteit niet alleen in de Democratische Republiek Congo, maar in heel Centraal-Afrika. De natuur en haar bewoners worden bedreigd door allerlei risico’s: van menselijke activiteiten tot klimaatverandering en kettingveranderingen. Door deze situaties in kaart te brengen, kan elk op zijn eigen schaal verhelpen, oplossingen voorstellen, zich verenigen in acties. Bewondering en bewustwording gegarandeerd!”

Texaf-Bilembo kan een verrassende eerste balans voorleggen. Het aantal gesensibiliseerde scholen en kinderen is al indrukwekkend:

In Kinshasa hebben 60 leerkrachten 5 voormiddagen opleiding over inhoud en methodes gevolgd; 1.325 leerlingen volgden de 4 pedagogische workshops, elk 12 uur opleiding; 1.325 leerlingen en 60 leerkrachten ontvingen het boek SOS Planète Congo (waarvan 520 het schoolboek); 16 scholen ontvingen de pedagogische kit.

In Centraal-Congo werden 223 leerkrachten en veranderingsactoren gesensibiliseerd op het terrein; 1.274 gesensibiliseerde leerlingen (voornamelijk 6^{de} lager en 6^{de} secundair); 6 scholen kregen de volledige kit; 204 exemplaren van SOS planète Congo werden verdeeld in de scholen.

Met de steun van uitgeverij Weyrich, die het boek SOS Planète Congo produceert en uitgeeft, werd een erg fraaie video van acht minuten gemaakt om de ambitie van het project en de educatieve methode toe te lichten. De film is op zijn minst overtuigend en toont perfect aan dat de lokale bevolking en de Congolese jeugd dringend bewust moeten worden gemaakt.

Na de implementatie van een digitale en auditieve versie in interactief PDF-formaat, dankzij de steun van ENABEL, kan het boek voortaan beluisterd worden in het Frans, Lingala en Shuili in digitale bibliotheken.



Zie ons video:
SOS PLANÈTE CONGO



EERSTE SCHOOLBOEKEN FRANS-LINGALA

Een nieuwe stap werd gezet met de productie van de eerste schoolboeken. Om het boek toegankelijker te maken voor Congolese kinderen, hebben de initiatiefnemers van het project een kleinere versie bedacht: 15 x 21 cm, in twee volumes. Dit formaat heeft dus het voordeel dat het goedkoper is en dat verhuurders veel meer kinderen kunnen aanbieden dan een hardcover editie, voorbehouden aan schoolmeesters. Deze eerste oplage van 3.000 exemplaren voor elk volume is ook innovatief omdat alle teksten in het Lingala worden vertaald en naast de originele Franse tekst worden gepubliceerd. Dit boek wordt dus een aanwinst voor alle kleine Congolezen in de provincie die Frans leren.



NDAKO YA BISO

AANPASSING, ENTHOUSIASME EN DOORZETTINGSVERMOGEN

Het opvangcentrum NDAKO YA BISO werd verrast door een pandemie waarmee ze twee jaar lang zou kampen. Na 2020, gekenmerkt door de epidemie zelf, zorgde 2021 voor een geleidelijk herstel van alle activiteiten, omdat het coronavirus in de tweede jaarhelft niet bijzonder hard toesloeg in de Democratische Republiek Congo. Omdat de economische vooruitgang in het land niet voelbaar was, bleef de bevolking in ernstige armoede leven, de belangrijkste reden waarom kinderen op straat terecht komen.

Doorheen zijn geschiedenis verwelkomt NDAKO YA BISO straatkinderen en biedt ze een leefomgeving waar ze kunnen rusten, eten en spelen, ver weg van straatgeweld, voordat ze helaas naar huis gaan om er de nacht door te brengen aangezien het centrum geen weeshuis is waar kinderen eindelijk verblijven. Daarnaast geeft NDAKO YA BISO hen toegang tot medische zorg en herscholing. Het centrum vangt dus kansarme jongeren op met als hoofddoel hen opnieuw in hun gezin te integreren. Dit doel lijkt op het eerste gezicht voor de hand liggend in ontwikkelde landen. De realiteit op straat getuigt echter van de ongelijke positie van kinderen ten opzichte van de basisbehoeften waarop ze recht zouden moeten hebben. Pater Jean-Pierre Godding, coördinator van het NDAKO YA BISO-centrum, werkt aan het opvullen van deze leemte, zodat kansarme kinderen toegang hebben tot deze behoefte, waardoor hun kansen in het leven toenemen.



Jean-Pierre Godding, coördinator van het NDAKO YA BISO-centrum

Een moeilijk begin...

2021 begon in moeilijke omstandigheden. Sommige partners waren in de onmogelijkheid om verschillende projecten van de vereniging te begeleiden, terwijl andere hun fondsen door de pandemie moesten verlagen.

Terwijl velen zich zouden hebben overgegeven aan geklaag en moedeloosheid in deze periode die niet bevorderlijk is voor het normale verloop van hun activiteiten, hebben Jean-Pierre en zijn team hun werkmethoden op het terrein snel en efficiënt aangepast. Dit jaar richtten de opvoeders zich op 7 locaties: het commissariaat in Lemba, de rotonde Lemba Super, de bushalte 17^e straat,

het verkeerscentrum in Lemba en de markten van Kinsenso, Selembao en Matadi Kibala. Allemaal grote concentratiepunten in de gemeenten MAKALA, NGABA en LEMBA. Op elk van deze plaatsen ging een opvoeder naar de zogenaamde 'straatkinderen'; hij sprak met hen, maakte de bevolking bewust van het respect voor de rechten van de kinderen en probeerde hen opnieuw in contact te brengen met hun families. Dankzij deze aanpak konden 50 van de 314 aangetroffen kinderen naar huis terugkeren. Wanneer rechtstreekse hereniging niet mogelijk was, werden de 3 opvangcentra voor jongens, meisjes

of grote jongeren naargelang het geval, ingeschakeld voor een grondige opvolging. Bij aankomst werden de kinderen gratis verzorgd in de kliniek.



Elke gezinshereniging is een strijd en een hoop: wanneer een kind aanvaardt om terug te keren naar zijn familie en dit gezin hem opnieuw opvangt, is dat in de eerste plaats een grote vreugde voor de verantwoordelijke opvoeder en staat er een hele toekomst voor hem open", aldus een opvoeder.



Vooraf malaria, seksueel overdraagbare infecties en acute nierproblemen werden dit jaar in het centrum behandeld.

In totaal werden 148 kinderen en grote jongeren gescreeend op seksueel overdraagbare infecties en kregen ze een adequate behandeling. Het partnerschap met andere ziekenhuizen voor de behandeling van gevallen die de bevoegdheden van dit dispensarium overschrijden, loopt nog steeds door.

Om de kinderen opnieuw in de gezinnen te kunnen integreren, is het absoluut noodzakelijk om in de eerste plaats het vertrouwen van het kind te winnen. Anders kan het kind niet op zijn gemak worden gesteld of zijn verhaal vertellen. De opvoeders staan telkens voor een moeilijke taak. Gelukkig kunnen ze rekenen op de steun van een psycholoog. In de loop van het jaar waren er in totaal 871 psychologische raadplegingen, gevolgd door meerdere enquêtes en bemiddeling bij gezinnen; dit leidde tot 165 gezinsherenigingen.

Operatie 'zéro enfant dans la rue'

Er is geen precieze termijn in het herenigingsproces. Afhankelijk van het geval kan dit meer of minder tijd in beslag nemen. Maar gedurende de hele periode dat ze het centrum bezoeken, in afwachting van hun definitieve terugkeer naar hun familie, nemen de kinderen deel aan diverse activiteiten. Dit jaar werden twee vakantiekampen en negentien excursies georganiseerd om te ontspannen en het straatgeweld te vergeten.

In 2021 moedigde het opvoedersteam wie dat kon aan om terug te keren naar huis en plaatste het andere kinderen in pleeggezinnen. „Het was mooi om de kinderen te zien die bij het vertrek ongerust waren, maar enthousiast terugkwamen, een flesje frisdrank in de hand of wat geld op zak, gekleed in een nieuw T-shirt. Ze waren goed ontvangen en verwend in hun families”, vertelt een opvoeder.

Mijn kind van het jaar 2021, getuigenissen van de opvoeders van ndako ya biso



“Moïse is een jongen van 16, de jongste uit een gezin van 4 kinderen. Hij sloot zijn zesde leerjaar goed af. Maar daarna gingen zijn ouders uit elkaar en bleef Moïse bij zijn moeder die geen middelen had. Het leven werd onmogelijk thuis en Moïse moest voor zichzelf zorgen door schoenenpoetser te worden op de kleine lokale markt. Een opvoeder van NYB ontmoette het kind

terwijl het op straat klanten zocht op een moment dat kinderen op de schoolbanken zouden moeten zitten. De jongen, die werd aangesproken, vertelde de opvoeder zijn verhaal en hoe erg hij het vond dat hij niet meer kon studeren. De opvoeder ging naar de moeder en ontdekte de enorme ellende van de familie. Daarom heeft NYB besloten om het schooltraject van de jongere te begeleiden. Hij zit nu in het vijfde middelbaar op de afdeling elektriciteit. Aan zijn moeder werd een eerste microkrediet verstrekt voor de verkoop van de pompoenbeignets. De moeder heeft haar eerste krediet heel goed beheerd en staat vandaag op haar zesde microkrediet van \$ 100, dat ze heel regelmatig terugbetaalt, terwijl ze een deel van haar geld spaart en haar activiteiten diversifieert. Zo verkoopt ze vandaag ook typische stoffen.”

Pauline Nlandu



Op naar de 3 000^e hereniging



NDAKO YA BISO viert dit jaar het tienjarig bestaan van het straatmeisjescentrum en hoopt ook de hereniging van het drieduizendste kind te vieren, aangezien eind 2021 het totaal aantal terugkerende kinderen 2.959 bedroeg. Al vier jongeren die werden gescheiden van hun families in Tshikapa en Kananga in het diepe Congo, zouden in de tweede helft van het jaar



naar huis moeten terugkeren.

Bij de oprichting van het centrum werden kansarme kinderen geconfronteerd met enorme problemen. Jean-Pierre Godding en zijn team gingen er als non-profitorganisatie vastberaden mee aan de slag om hen een kans te geven. Vooruitgang is zichtbaar op kleine schaal. Zij kunnen deze taak echter niet alleen volbrengen. “Gezinshereniging en inschakeling in het beroepsleven, met behoud van de sociale levensstandaard van gezinnen die kinderen en jongeren nodig hebben, kunnen enkel gerealiseerd worden met de

hulp van partners zoals TEXAF en andere organisaties die ons al enige tijd begeleiden en die we nooit genoeg kunnen bedanken”, vertelt de pater met een glimlach.



COMEQUI

KOFFIETELERS EN IMKERS BEHALEN MOOIE RESULTATEN

Sinds de oprichting in 2008 verleent de vzw Commerce équitable (COMEQUI) actief bijstand aan de plattelandsbevolking op de oevers van het Kivu-meer, meer bepaald in de regio Minova. COMEQUI helpt, begeleidt en instrueert lokale koffiezetteren om hun productiecapaciteit te verbeteren en bijgevolg hun inkomsten te verhogen en hun levensomstandigheden te verbeteren. De vzw moedigt ook de oprichting van coöperaties aan om deze actoren uit de plattelandseconomie te verenigen en zet zich in voor de bevordering van de landbouwproductie zodat deze voldoet aan de normen van eerlijke en ecologische handel.



Een nieuw initiatief ten behoeve van koffietelers.

Eén van de principes van COMEQUI is om koffieboeren, gegroepeerd in coöperaties, aan te moedigen samen te werken om efficiënte oplossingen te vinden voor de uitdagingen die de koffieproductie vereist. In het kader van de geleverde inspanningen om de productie te verbeteren, heeft het netwerk zich een gemeenschappelijk doel gesteld: microwasstations renoveren. Een mooie uitdaging die onlangs werd gerealiseerd dankzij een belangrijke bijdrage aan een fondsenwerving naar aanleiding van de eerste editie van de wielervedstrijd 'Bike for Kivu' in Louvain-la-Neuve in september 2021. In totaal werd honderdtachtigduizend euro (180.000 euro) ingezameld om duurzame ontwikkelingsprojecten in Kivu te financieren. Dankzij deze welkome fondsen kon COMEQUI voor 50 % bijdragen in

de financiering van de bouw van een microwasstraat voor de coöperatie "Tumaini Coffee à Kabare". Opmerkelijk is dat deze coöperatie voornamelijk door vrouwen wordt gerund. Een deel van deze middelen zal het mogelijk maken een kiembak en een kwekerij te creëren voor de coöperatie SCNPCK op het eiland Idjwi. Tot slot: 'Bike for Kivu', dat erin slaagde om

500 vrijwilligers te verzamelen om het beste van zichzelf te geven op drie fietsroutes, heeft zijn sportvrienden alvast uitgenodigd voor een nieuwe wedstrijd volgend jaar. Mooie vooruitzichten die hoop geven!



Het doel was de autonomie van de projecten: het is 100 % bereikt.

De vereniging is blij dat de projecten zonder problemen zijn voortgezet, ondanks de beperkingen naar aanleiding van de pandemie, zoals de sluiting van scholen en het terugschroeven van investeringen. Die rusttijd kwam dus ten goede aan de actoren op het terrein, die voor het merendeel autonoom zijn geworden. Dankzij een stijging van de koffieprijzen in de tweede helft van 2021 haalden de koffieteler meer inkomsten binnen dan gehoopt. Dankzij deze opportuniteit slaagde AMKA, een van de coöperaties gesteund door COMEQUI, erin om zeven containers van zijn oogst te verkopen en won het zijn autonomie. Voortaan zal COMEQUI enkel nog tussenkomen voor de terbeschikkingstelling van tractoren en kano's om het transport te vergemakkelijken.

Bij onze bevriende imkers had de activiteit niet te lijden onder de lockdown. De bijen bleven gewoon werken! Maar nu even ernstig, meer dan 400 imkers zijn vandaag verenigd in een coöperatie op een totaal van negen opleidingslocaties langs het Kivumeer. Ze kregen een gedegen opleiding dankzij een partner-vzw en dankzij hun harde werk wordt op het einde van het jaar 10 ton honing ingezameld.



Vooruitzichten

COMEQUI wil in 2022 het programma "Boomkwekerij" consolideren. De vereniging wil de tuinen verjongen en de productie opvoeren. Om dat te bereiken worden boomkwekerijen opgericht, waar de stekken worden geproduceerd om vervolgens tegen zeer betaalbare prijzen aan de leden van de coöperatie te worden verkocht. Op hun beurt zullen de verenigingen ze telen en lang voordat ze aanzienlijk groeien, zullen ze verkocht worden voor een nieuwe teelt. Het idee is om een cyclus te creëren waarmee koffieplantages jong en constant kunnen blijven.

De pandemieperiode werd gebruikt om de prioriteiten van het medische project te analyseren en de doelstellingen ervan te verduidelijken in termen van duurzame impact en collectieve responsabilisering. In eerste instantie wordt voorrang gegeven aan de preventie bij kinderen en vrouwen. De doelstellingen en de implementatiestrategie zullen worden voorgelegd aan het lokale medische team. In 2022 wordt effectief uitgerold, met de waardevolle hulp van de partners.

CHIRPA

EERSTE OPENHARTOPERATIE IN CENTRAAL-AFRIKA

Al 25 jaar draagt de Keten van Hoop België bij tot een betere toegang tot hoogwaardige gespecialiseerde gezondheidszorg voor kinderen uit ontwikkelingslanden. Ze ondersteunt ziekenhuizen, leidt hun personeel op, verzorgt en opereert kinderen. De vereniging ondersteunt tal van projecten over de hele wereld, maar ook in Afrika, zoals bijvoorbeeld in Benin, Senegal, Rwanda en natuurlijk in de Democratische Republiek Congo.



Ter herinnering: sinds 2002 zet de Keten van Hoop België zich in om internationale medisch-chirurgische (cardiale en urologische) missies mogelijk te maken in de kliniek Ngaliema en het universitair ziekenhuis UNIKIN in Kinshasa. Naast de zorg voor kinderen met aangeboren hartziekten of bepaalde urologische misvormingen hebben deze missies tot doel een multidisciplinair Congolees team op te leiden via een overdracht van knowhow en technologie tussen Noord en Zuid. Zo konden 126 kinderen worden geopereerd.

Sinds 2005 denkt de ngo samen met haar lokale partners na over de opportuniteit en de mogelijkheid om in Kinshasa een referentiecentrum te ontwikkelen voor kinderchirurgie en -reanimatie. Hierdoor zouden de medische teams van het land er opnieuw bepaalde veeleisende gespecialiseerde pediatrie operaties kunnen uitvoeren in de pre-, per- en postoperatieve fasen.

Met dit doel voor ogen diende de lokale medische partner van de Keten van Hoop België, de Chaîne de l'Espoir R.D. Congo, in september 2006 bij de Congolese regering een financieringsaanvraag in voor de bouw van een nieuw paviljoen voor chirurgie en intensieve pediatrie zorgen op de site van de Ngaliema-kliniek. In 2010 maakte de Congolese regering financieringen vrij voor de bouw en uitrusting van het paviljoen en de inhuldiging van de werf, voorgezeten door de First Lady, vond plaats op 30 september 2011 voor de "eerste steenlegging".

In de marge van de werken aan het paviljoen voor chirurgie en reanimatie bij kinderen, uitgevoerd door het bedrijf dat instaat voor de uitvoering van de werf, gefinancierd door de Congolese regering, heeft de Keten van Hoop België de Clinique Ngaliema gesteund om de nodige middelen in te zamelen om de technische en sanitaire omgeving van de infrastructuur in zijn geheel veilig te stellen (elektriciteits- en watervoorziening, afvalbeheer ...).



In 2021 werd een belangrijke missie voorbereid die in maart 2022, bij het opstellen van dit rapport, werd geconcretiseerd. Onvermoeibaar hebben de Keten van Hoop en de vzw CHIRPA hand in hand gewerkt, met de financiële steun van de Congolese regering, om een symbolische maar uiterst belangrijke stap te zetten voor het Centrum voor Chirurgie van de kliniek Ngaliema. Op zaterdag 19 maart trok een medisch team van 18 personen, allen lid van de Keten van Hoop België, naar Kinshasa voor een missie voor kinderhartchirurgie in het Centrum voor Chirurgie van de kliniek Ngaliema. Dankzij de financiering van de Congolese regering werden negen kinderen, jonger dan 8 jaar, opgevangen voor een gerichte zorg. Een aantal van hen onderging een openhartoperatie. Dit is een primeur in de Democratische Republiek Congo die de weg vrijmaakt voor andere uitzonderlijke interventies van dit type.



Jean RUBAY

“Er bestaat geen groter geluk dan geopereerde kinderen er bovenop te zien komen en lachend door de gangen te zien rennen”, aldus Jean Rubay, hartchirurg.



Deze missie is om meerdere redenen belangrijk. Eerst en vooral toont ze het grote potentieel aan van de samenwerking tussen de artsen van de Keten van Hoop en de Congolese artsen om steeds specifiekere operaties uit te voeren in de DRC. Deze pediatrie hartoperaties tonen ook aan dat training en competentieoverdracht effectief zijn voor hoogtechnologische ingrepen en niet beperkt blijven tot goedaardige operaties. Het doel van dit partnerschap is de totale autonomie van de Congolese ziekenhuizen en met dat doel voor ogen werd in maart een enorme stap voorwaarts gezet. Deze openhartoperaties voor jonge kinderen tonen aan dat de inspanningen van verenigingen, mecenasen, medische teams en de Congolese regering vruchten afwerpen en hoop bieden voor de nabije toekomst.



YEMA YEMA

YEMA YEMA streeft naar een verbetering van de levenskwaliteit van de inwoners van Lodja in de provincie Sankuru, een van de minst ontwikkelde regio's van de Democratische Republiek Congo. De bevolking, die het slachtoffer is van haar zeer geïsoleerde geografische ligging en van de oorlogen die elkaar in de regio jarenlang hebben opgevolgd, heeft het moeilijk. Zij lijdt nog steeds onder zware gevolgen: werkloosheid, armoede, gebrek aan water en elektriciteit, en een schrijnend gebrek aan infrastructuur.... Elk jaar verbeteren Pierre-Albert en Béatrice Ngueliele, in samenwerking met verschillende partners, de levensomstandigheden van duizenden mensen in Lodja door vooral te werken aan opleiding en onderwijs, belangrijke vectoren van menselijke ontwikkeling en krachtige instrumenten om de armoede terug te dringen.

GROEIENDE PROJECTEN

2021 was een jaar van contrasten voor YEMA YEMA. Sommige projecten kwamen niet van de grond door gebrek aan middelen, terwijl andere, tegen alle verwachtingen in, opmerkelijk succesvol waren.

Hoewel de DRC niet ernstig getroffen werd door de pandemie van 2021, werden donoren en andere bedrijven die YEMA YEMA steunen, toch getroffen door het coronavirus. Velen hebben hun begroting moeten herzien. Als gevolg daarvan werden activiteiten slechts gedeeltelijk of helemaal niet gefinancierd. Een van de ambities van het echtpaar Ngueliele was vorig jaar in te grijpen op het gebied van hygiëne en sanitaire voorzieningen, met name door latrines van betere kwaliteit te bouwen en de school van drinkwater te voorzien. Vandaag is de doelstelling slechts gedeeltelijk bereikt, niet door een gebrek aan middelen,

maar veeleer door het stijgende aantal ingeschreven studenten. Momenteel telt het lager onderwijs 400 leerlingen en het middelbaar onderwijs 380. Dit is twee keer zoveel als het jaar voordien, een stijging die wordt verklaard door het slagingspercentage van de leerlingen bij de eindejaar examens. De vroegere gebouwde latrines zijn dus niet meer toereikend voor het groeiend aantal leerlingen en leraren. De bouw van extra latrines blijft een dringende noodzaak en het project wordt herbekeken in 2022.

JONGEREN UITRUSTEN VOOR DE UITDAGINGEN VAN VANDAAG

Naar school gaan volstaat niet. Vandaag de dag kunnen veel kinderen niet lezen, ook al zitten ze op school. Om in een snelle wereld te kunnen gedijen, moeten alle kinderen niet alleen leren

tellen, lezen en schrijven, maar nog belangrijker is dat zij zich aan de nieuwe informatietechnologieën moeten kunnen aanpassen. Daartoe heeft het echtpaar een computerlab ingericht om jongeren vertrouwd te maken met computervaardigheden. Door het kleine aantal computers is een goede assimilatie van de cursus echter niet mogelijk. Dit jaar is het de bedoeling het computerlokaal te vergroten en de het bestaande computerpark te vervangen en uit te breiden.

Het computeronderricht zal dus vanaf de 3de kleuterschool worden gegeven. "Het is nooit te vroeg voor een kind om te leren. Onze jongeren verdienen dat hun de vaardigheden worden bijgebracht die zij nodig hebben om te slagen in een steeds veeleisender en veranderende arbeidswereld", aldus Pierre Albert.

HET ENE PROJECT VERVANGT HET ANDERE

Het project voor de vernieuwing van de kraamafdeling is vervangen door de bouw van een diabetescentrum. Het oorspronkelijk project, waarvoor veel meer financiële middelen nodig waren, is uitgesteld tot volgend jaar in de hoop dat onze partners hun bijdrage zullen hernieuwen.

INLEIDING TOT DE BIJENTEELT

Een andere uitdaging die YEMA YEMA zich vorig jaar had gesteld, was het verkrijgen van ten minste 100 bijenkasten nadat de bevolking bewust werd gemaakt en opgeleid in het houden van bijen. Dit doel werd slechts half bereikt. De redeneren hiervan zijn een gebrek aan financiële middelen enerzijds en anderzijds door de logistieke moeilijkheden bij het vervoer van

het aangepast materiaal, dat uit Kinshasa moet komen.

Ter herinnering: de stad Lodja is volledig afgezonderd door het gebrek aan weginfrastructuur. Kinshasa en Lodja worden van elkaar gescheiden door 1.559 kilometer weg in zeer slechte staat. Het vervoer neemt in het beste geval enkele dagen in beslag. Intussen wordt de bevolking nog steeds tot de bijenteelt aangezet, aangezien de bewoners van deze streek rijst, maniok, bonen, aardnoten en maïs verbouwen om hun gezin te voeden. Het overschot van de productie is moeilijk buiten hun dorp te verkopen net door het gebrek aan wegen.

Voor Pierre-Albert Ngueliele is het hoofddoel in dit gebied de bevolking ervan te overtuigen dat de bijenteelt ook een winstgevende activiteit is, dat het minder fysieke inspanning vergt en dat de honing sneller geoogst kan worden dan maniok of rijst.

OP WEG NAAR 2022

Onderwijs, landbouw en gezondheid blijven in 2022 de belangrijkste aandachtspunten van YEMA YEMA.

Dezelfde projecten worden voortgezet en evolueren naargelang de behoeften. Pierre-Albert en Béatrice zijn vastbesloten om hun bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van deze regio en zij rekenen op de hulp van trouwe partners zoals TEXAF, maar ook op de vrijgevigheid van bedrijven en particulieren die willen bijdragen aan de enorme uitdagingen waarmee de inwoners van Lodja geconfronteerd zijn.





JAARREKENING

04

GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN VOLGENS DE IFRS PER 31 DECEMBER 2021

Geconsolideerde balans	66
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening	67
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat	68
Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	68
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	69
Toelichtingen bij de geconsolideerde financiële staten	71
1. Algemene informatie	71
2. Consolidatiekring	72
3. Risicobeheer	73
4. Belangrijke boekhoudkundige schattingen en oordelen	78
5. Segmentrapportering	79
6. Materiële vaste activa	84
7. Vastgoedbeleggingen	86
8. Immateriële vaste activa	91
9. Investerings in geassocieerde deelnemingen	91
10. Overige financiële vaste activa	92
11. Overige activa opgenomen uit hoofde van het gebruiksrecht	93
12. Vlottende activa	94
13. Maatschappelijk kapitaal	97
14. Bankleningen en overige schulden	98
15. Netto financiële schuld	98
16. Pensioenverplichtingen en vergelijkbare voordelen	98
17. Uitgestelde belastingen	99
18. Handelsschulden en overige kortlopende schulden	101
19. Financiële instrumenten	101
20. Opbrengst uit de gewone activiteiten	103
21. Personeelskosten	103
22. Afschrijvingskosten	103
23. Waardevermindervingsverliezen	103
24. Overige bedrijfskosten	104
25. Overige bedrijfsopbrengsten	105
26. Eenmalige elementen	105
27. Financiële kosten	105
28. Belasting over het resultaat	106
29. Resultaten per aandeel	107
30. Dividend per aandeel	107
31. Kasstromen uit operationele activiteiten	107
32. Geschillen en voorwaardelijke verplichtingen	108
33. Verbintenissen	108
34. Transacties met verbonden partijen	108
35. Beloning van de voornaamste directieleden	109
36. Beloning van de commissaris	109
37. Aandeelhoudersstructuur	110
38. Gebeurtenissen na balansdatum	110
Overzicht van de belangrijkste boekhoudmethoden	111
Verslag van de Commissaris	120
Beheerverslag van TEXAF nv	123
Definities van de alternatieve prestatie-indicatoren	126

GECONSOLIDEERDE BALANS

(in duizend EUR)

	Nota	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa	6	9.777	8.225	8.631
Vastgoedbeleggingen	7	105.029	107.211	106.605
Immateriële vaste activa	8	9	6	2
Overige financiële vaste activa	10	304	432	1.307
Overige activa opgenomen uit hoofde van het gebruiksrecht	11	134	84	33
		115.252	115.957	116.579
Vlottende activa				
Activa aangehouden voor verkoop	12 -	-	-	5.207
Vorraden	12	4.633	4.346	4.622
Handelsvorderingen en overige vorderingen	12	1.312	897	952
Belastingvorderingen	12	1.044	558	1.602
Geldmiddelen en kasequivalenten	12	8.767	6.979	5.933
Overige vlottende activa	12	239	145	267
		15.995	12.927	18.583
Totaal activa		131.247	128.884	135.162
EIGEN VERMOGEN				
Kapitaal en reserves die toekomen aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij				
Maatschappelijk kapitaal	13	21.508	23.398	25.497
Reserves		75.642	76.055	77.075
		97.150	99.453	102.572
Minderheidsbelangen		366	384	391
Totaal eigen vermogen		97.516	99.837	102.963
VERPLICHTINGEN				
Langlopende verplichtingen				
Bankleningen	14	1.966	773	1.810
Langlopende verplichtingen die voortvloeien uit voordelen na uitdiensttreding	16	1.012	1.025	1.179
Uitgestelde belastingverplichtingen	17	12.805	12.806	14.200
Overige langlopende verplichtingen		4.269	4.136	4.542
		20.052	18.740	21.731
Kortlopende verplichtingen				
Bankleningen	14	2.299	1.196	966
Handelsschulden en overige kortlopende schulden	18	6.685	4.831	5.387
Overige kortlopende verplichtingen		4.696	4.280	4.116
		13.679	10.307	10.469
Totaal verplichtingen		33.731	29.047	32.199
Totaal verplichtingen en eigen vermogen		131.247	128.884	135.162

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

GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

(in duizend EUR)

	Nota	Boekjaar afgesloten 31/12/2019	Boekjaar afgesloten 31/12/2020	Boekjaar afgesloten 31/12/2021
Opbrengst uit de gewone activiteiten	20	21.691	21.868	22.727
Bedrijfskosten		(15.389)	(17.148)	(16.830)
Grondstoffen en verbruiksgoederen		(1.469)	(1.358)	(1.963)
Voorraadwijzigingen		(515)	(216)	286
Personeelskosten	21	(3.405)	(3.144)	(3.627)
Afschrijvingskosten	22	(3.382)	(3.801)	(3.649)
Waardeverminderingsverliezen	23	212	(1.639)	(19)
Overige bedrijfskosten	24	(6.830)	(6.772)	(7.824)
Wisselkoersverschillen			(217)	(34)
Overige bedrijfsopbrengsten	25	1.530	1.425	2.055
Resultaat op de verkoop van vaste activa		5.190	0	4
Bedrijfsresultaat		13.021	6.146	7.956
Financiële kosten	27	(342)	(136)	(56)
Financiële opbrengsten		119	98	22
Resultaat vóór belastingen		12.799	6.108	7.922
Belastingen over het huidige boekjaar	28	(3.183)	(1.502)	(1.467)
Resultaat vóór uitgestelde belastingen		9.616	4.606	6.454
Uitgestelde belastingen	17	1.176	(25)	(1.242)
Nettoresultaat van het boekjaar		10.792	4.581	5.212
Dat toekomt:				
Aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij		10.771	4.570	5.206
Aan minderheidsbelangen		22	11	7
		10.792	4.581	5.212
Resultaten per aandeel: resultaten die toekomen aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij (in EUR per aandeel op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen)				
	29			
– basis		3,04	1,27	1,42
– verwaterd		3,04	1,27	1,42

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

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET TOTAALRESULTAAT

(in duizend EUR)	Boekjaar afgesloten	Boekjaar afgesloten	Boekjaar afgesloten
	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Resultaat van het boekjaar	10.792	4.581	5.212
Veranderingen in omrekeningsverschillen van buitenlandse valuta's	-	6	-
Mouvements (nets d'impôts) des réserves pour actifs financiers disponibles à la vente			
Mutaties (na belastingen) van de herwaarderingsreserves	(28)	-	419
Actuariële mutaties (na belastingen) van de verplichtingen na uitdientstreding	(19)	(55)	29
Totaalresultaat	10.745	4.532	5.660
<i>Dat toekomt:</i>			
Aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	10.723	4.522	5.653
Aan minderheidsbelangen	22	10	7
	10.745	4.532	5.660
De toelichtingen vormen een integraal deel van deze geconsolideerde financiële staten.			

GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

in duizend EUR)	Dat toekomt aan de aandeelhouders van de Vennootschap						
	Maat- vermogen schappe- lijk kapitaal	Uitgifte-pre- mies	Geconso- li- deerde reser- ves	Herwaar- de- rings-reser- ves	Om-re- kening- s-ver- schillen	Minder- heids-belan- gen	Totaal eigen vermogen
Saldo per 31 december 2017	21.508	-	63.721	4.584	56	344	90.213
Resultaat van het boekjaar 2018	-	-	10.771	-	-	22	10.792
Overige elementen van het to- taalresultaat	-	-	(19)	(28)	-	(0)	(47)
Uitgekeerde dividenden	-	-	(3.442)	-	-	-	(3.442)
Saldo per 31 december 2018	21.508	0	71.030	4.556	56	366	97.516
Resultaat van het boekjaar 2020	-	-	4.570	-	-	11	4.581
Overige elementen van het to- taalresultaat	-	-	(54)	-	6	0	(49)
Wijzigingen in consolidatiekring	-	-	(13)	6	-	7	0
Kapitaalverhoging	1.890	-	-	-	-	-	1.890
Uitgekeerde dividenden	-	-	(4.101)	-	-	-	(4.101)
Saldo per 31 december 2020	23.398	0	71.431	4.562	62	384	99.837
Resultaat van het boekjaar 2020	-	-	5.206	-	-	7	5.212
Overige elementen van het to- taalresultaat	-	-	29	419	-	0	448
Wijzigingen in consolidatiekring	-	-	-	-	-	-	0
Kapitaalverhoging	2.099	-	-	-	-	-	2.099
Uitgekeerde dividenden	-	-	(4.633)	-	-	-	(4.633)
Saldo per 31 december 2021	25.497	0	72.034	4.981	62	390	102.963

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

MUTATIES 2019

De actuariële mutaties na belastingen van de verplichtingen na uitdientstreding vertegenwoordigen een negatieve 19 k EUR (bruto 27 k EUR, belastingen 8 k EUR), (toelichtingen 16 en 17). Dit bedrag is opgenomen in het totaalresultaat. De negatieve mutatie van 28 k EUR van de herwaarderingsreserves betreft de aanpassing van de intrinsieke waarde van het fonds Partech Africa, die zijn beheerkosten weerspiegelt. Dit bedrag is opgenomen in het totaalresultaat. Het uitgekeerde dividend van 3.442 k EUR heeft betrekking op het resultaat van het boekjaar 2018.

MUTATIES 2020

De actuariële mutaties na belastingen van de verplichtingen na uitdientstreding vertegenwoordigen een negatieve 55 k EUR (bruto 79 k EUR, belastingen 24 k EUR), (toelichtingen 16 en 17). Dit bedrag is opgenomen in het totaalresultaat. Het uitgekeerde dividend van 4.101 k EUR heeft betrekking op het resultaat van het boekjaar 2019. Het is herbelegd in de kapitaalverhoging voor een nettobedrag van 1.890 k EUR.

MUTATIES 2021

De actuariële mutaties na belastingen van de verplichtingen na uitdientstreding zijn positief ten belope van 29 k EUR (bruto 41 k EUR, belasting 12 k EUR) (toelichtingen 16 en 17). Dit bedrag is opgenomen in het totaalresultaat. Actuariële mutaties na belastingen op financiële activa zijn positief voor een bedrag van 419 k EUR (bruto 558 k EUR, belastingen 139 k EUR). Dit bedrag bestaat uit de niet-gerealiseerde winst op de investering in Partech Africa. Het is opgenomen in het totale resultaat. Het uitgekeerde dividend van 4.633 k EUR heeft betrekking op het resultaat van het boekjaar 2020. Het werd herbelegd in een kapitaalverhoging voor een nettobedrag van 2.099 k EUR.

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(in duizend EUR)	Nota	Boekjaar afgesloten	Boekjaar afgesloten	Boekjaar afgesloten
		31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Geldmiddelen, kasequivalenten en bankvoorschotten in rekening-courant aan het begin van de verslagperiode		5.564	8.767	6.979
Kasstromen in verband met operationele activiteiten				
Kasstromen uit operationele activiteiten	31	14.201	10.131	11.149
Betaalde rente	27	(342)	(136)	(56)
Ontvangen rente		68	98	22
Belastingen over het resultaat	28	(3.183)	(1.502)	(1.467)
		10.744	8.591	9.648
Kasstromen in verband met investeringsactiviteiten				
Verwerving van materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	6 et 7	(7.343)	(5.694)	(8.625)
Opbrengst uit de verkoop van materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	6 et 7	6.428	0	26
Daling (Stijging) van de overige financiële vaste activa		(125)	(128)	(317)
		(1.040)	(5.822)	(8.916)
Kasstromen in verband met financieringsactiviteiten				
Kapitaalverhoging van de moedermaatschappij			(*)	(*)
Dividenden uitgekeerd aan de aandeelhouders van de moedermaatschappij	30	(3.442)	(2.214)	(2.535)
Stijging van de aangegane leningen	14	0	0	1.520
Terugbetaling van leningen	14	(3.011)	(2.296)	(713)
Terugbetaling van huurcontracten		(48)	(50)	(51)
		(6.501)	(4.557)	(1.779)
(Daling)/Stijging van de geldmiddelen, kasequivalenten en bankvoorschotten in rekening-courant		3.203	(1.788)	(1.047)
Geldmiddelen, kasequivalenten en bankvoorschotten in rekening-courant aan het einde van de verslagperiode		8.767	6.979	5.933
<i>Waarvan TEXAF nv</i>		1.622	2.108	819

* Om de nettobewegingen van de kasmiddelen weer te geven, werden de dividenden van 4.101 k EUR in 2020 en 4.633 k EUR in 2021 gecompenseerd door de kapitaalsverhoging door inbreng van de dividendvorderingen van respectievelijk 1.890 k EUR en 2.099 k EUR.

TOELICHTINGEN BIJ DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN

1. ALGEMENE INFORMATIE

TEXAF is een naamloze vennootschap die geregistreerd en gevestigd is in België. De maatschappelijke zetel bevindt zich aan de Louisalaan 130A te 1050 Brussel. TEXAF werd opgericht op 14 augustus 1925.

TEXAF is een op Euronext genoteerde investeringsmaatschappij met industriële, financiële en vastgoedambities in de Democratische Republiek Congo. De geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening zijn op 22 februari 2022 goedgekeurd door de raad van bestuur en de rekeningen opgesteld volgens de IFRS (inclusief de bijlagen) zijn op 30 maart 2022 goedgekeurd door de raad van bestuur. Ze zijn uitgedrukt in duizend EUR. Als er voor de waardering van bepaalde activa of verplichtingen schattingen of veronderstellingen moesten worden gebruikt, moet worden benadrukt dat de directie er systematisch op heeft toegezien alleen voorzichtige veronderstellingen te hanteren, om zich in te dekken tegen de risico's die gepaard gaan met het economische, sociale en reglementaire klimaat van de Democratische Republiek Congo (DRC), waar alle bedrijfsactiviteiten van de Groep zijn gevestigd.

Deze financiële staten zijn opgesteld op basis van de IFRS-normen zoals die zijn goedgekeurd in de Europese Unie voor de opstelling van geconsolideerde rekeningen in 2021.

De gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving sluiten aan bij degene die zijn gebruikt voor de opstelling van de financiële staten per 31 december 2020.

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

De overige volgende nieuwe normen, wijzigingen in de normen en interpretaties moeten verplicht voor het eerst worden toegepast vanaf het boekjaar dat begint op 1 januari 2021. De veranderingen zijn voor de TEXAF-groep echter niet materieel of relevant.

- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 Hervorming van de Referentierentevoeten – fase 2
- Aanpassing aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juni 2020)

- Aanpassingen aan IFRS 4 Verzekeringscontracten – Verlenging van de tijdelijke vrijstelling voor het toepassen van IFRS 9 tot 1 januari 2023 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021)

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

- Aanpassing aan IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 na 30 juni 2021 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2021)
- Aanpassingen aan IAS 16 Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten– kost om het contract na te leven (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Jaarlijkse verbeteringen 2018-2020 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023)
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

De TEXAF-groep is niet voornemens om de normen, wijzigingen in de normen en interpretaties die verplicht moeten worden toegepast vanaf 2022, vervroegd toe te passen.

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

2. CONSOLIDATIEKRING

Per 31 december 2021 is de Groep samengesteld uit TEXAF nv en een reeks dochterondernemingen en geassocieerde deelnemingen, ofwel een totaal van acht entiteiten gevestigd in België of de Democratische Republiek Congo (DRC). In vergelijking met de situatie per 31 december 2019 is Carriaf (in vereffening) opgenomen door TEXAF nv.

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

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

1. INTEGRAAL GECONSOLIDEERDE VENNOOTSCHAPPEN						
Vennootschap	Plaats	Activiteit	Functionele valuta	% netto financieel belang per 31 december 2019	% netto financieel belang per 31 december 2020	% netto financieel belang per 31 december 2021
Anagest	Brussel	Holding	EUR	98,90 %	98,90 %	98,90 %
Carriaf in vereffening	Brussel	Holding	EUR	99,99 %		
Carrigrès	Kinshasa	Zandsteengroeve	EUR	99,99 %	99,99 %	99,99 %
Cotex	Kinshasa	Vastgoed	EUR	98,90 %	98,90 %	98,90 %
Estagrico	Kinshasa	Vastgoed	EUR	100,00 %	100,00 %	100,00 %
Immotex	Kinshasa	Vastgoed	EUR	99,76 %	99,76 %	99,76 %
La Cotonnière	Kinshasa	Vastgoed	EUR	94,46 %	95,07 %	95,07 %
Utexafrica	Kinshasa	Vastgoed	EUR	99,59 %	99,59 %	99,59 %
2. VENNOOTSCHAPPEN GECONSOLIDEERD VIA DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE						
Vennootschap	Plaats	Activiteit	Functionele valuta	% netto financieel belang per 31 december 2019	% netto financieel belang per 31 december 2020	% netto financieel belang per 31 december 2021
Congotex in vereffening	Kinshasa	Textiel	USD	43,61 %	43,61 %	43,61 %



3. RISICOBEBEER

3.1. LANDENRISICO

Aangezien de activa van de vennootschap gevestigd zijn in de DRC, een gebied met een tekort aan goed bestuur, houdt het specifieke klimaat van het land risico's in die gevolgen kunnen hebben voor de rentabiliteit en de levensvatbaarheid van de activiteiten van de Groep. Deze risico's houden met name verband met de ontwikkeling van de politieke situatie, de invoering van nieuwe wetten, het belastingbeleid en wijzigingen in het overheidsbeleid of nieuwe onderhandelingen over concessies of bestaande exploitatierechten. De rekeningen zijn voorzichtig opgesteld met het vooruitzicht van een stabiel economisch, sociaal en reglementair klimaat.

3.2. OPERATIONELE RISICO'S

a. Risico's in verband met de vastgoedactiviteit

i. Leegstand

Historisch gezien hebben de vastgoedpanden van de Groep een bezettingsgraad van bijna 100%. Dat percentage zou echter kunnen dalen, ofwel omdat de markt verzadigd raakt, ofwel vanwege vertragingen in de commercialisering van nieuwe gebouwen, ofwel als gevolg van ernstige politieke onrust of een op middellange termijn aftakelende gezondheidssituatie.

ii. Wanbetaling door huurders

De Groep tracht te verhuren aan huurders met een goede reputatie. Niettemin blijft de Groep blootgesteld aan wanbetaling of laattijdige betaling door haar huurders.

iii. Druk op de prijzen

De Groep drukt haar huurgelden uit in euro en vermeerderd ze systematisch met btw. Concurrenten van de Groep drukken hun huurprijzen echter uit in Amerikaanse dollar en niet iedereen past systematisch btw toe. Deze situatie zou kunnen leiden tot een neerwaartse druk op de door de Groep gehanteerde huurprijzen, in het bijzonder voor residentiële huurgelden waarvoor de btw niet kan worden teruggevorderd.

iv. Vertraging of overschrijding van het budget bij bouwprojecten

De Groep hanteert een beleid van regelmatige investeringen in nieuwbouw of zware renovatie. Vertragingen en/of overschrijdingen van het budget bij dergelijke projecten zouden een negatief effect kunnen hebben, zowel op de winstgevendheid als op de winstgroei van de Groep. Zo worden de afwerkingsmaterialen geïmporteerd en is de Groep dus afhankelijk van de internationale logistieke ketens.

v. Schadegevallen

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

b. Risico's in verband met de steengroeveactiviteit

i. Stroomonderbrekingen

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





ii. Storingen en ongevallen

Voor de steengroeveactiviteit wordt er gebruikgemaakt van dure en gespecialiseerde apparatuur. In alle landen gelden er risico's van relatief frequente storingen of ongevallen. Door de werkomstandigheden van onze steengroeve is ze meer dan andere vatbaar voor dergelijke storingen en ongevallen, met name vanwege de gebrekkige stabiliteit van het elektriciteitsnet en de scherpe stenen. Bovendien duurt het lang om reserveonderdelen te bestellen en is gekwalificeerd personeel schaars, waardoor reparaties langer duren en meer kosten dan in de meeste andere landen.

iii. Sociale risico's

De activiteit van de steengroeve is in sterke mate afhankelijk van het arbeiderspersoneel en het kaderpersoneel. De Groep streeft naar een sereen sociaal klimaat en een dialoog met de sociale partners, maar risico's van stakingen of werkonderbrekingen kunnen niet worden uitgesloten.

iv. Reglementair risico

De exploitatievergunning van de steengroeve moet geregeld worden verlengd. Er bestaat een risico dat de voorwaarden die door de autoriteiten voor een dergelijke verlenging worden vooropgesteld, in de toekomst anders zullen zijn dan de momenteel geldende voorwaarden.

c. Risico's in verband met investeringen in de digitale sector

i. Risico in verband met start-ups

De Groep heeft eind 2018 besloten om te investeren in jonge Afrikaanse bedrijven in de sector van de nieuwe technologieën en/of in de ondersteuning van deze jonge bedrijven. Dit durfkapitaal is per definitie blootgesteld aan grote risico's dat een aanzienlijk deel van deze ondernemingen hun doelstellingen niet zal verwezenlijken of zelfs zal verdwijnen. Daarom heeft de Groep beslist om deze investeringen op te nemen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de overige elementen van het totaalresultaat.

ii. Ervaringscurve

Zelfs als de Groep zich met het oog op deze investeringen omringt met ervaren en competente mensen, staat de sector van het durfkapitaal in Afrika nog in de kinderschoenen en kunnen jonge bedrijven er meer moeilijkheden ondervinden dan in Europa of de Verenigde Staten.

3.3 RISICO'S VAN AFHANKELIJKHEID

a. Belangrijke personeelsleden

De Groep telt minder hogere-kaderleden en is bijgevolg blootgesteld aan een risico dat een van deze kaderleden onbeschikbaar is. Dat risico neemt nog toe omdat er in de Democratische Republiek Congo maar heel weinig gekwalificeerd personeel kan worden gevonden, zowel expats als lokaal.

b. Onderaannemers

De Groep is afhankelijk van onderaannemers voor verschillende diensten die cruciaal zijn voor haar activiteiten: bouwwerken, studies en tekeningen van gebouwen, onderhoud van apparatuur, informaticadiensten... Als een van deze onderaannemers in gebreke blijft, zijn er in de Democratische Republiek Congo veel minder vervangingsmogelijkheden dan in Europese landen.

c. Klanten

De Groep verkoopt of verhuurt standaardproducten, zowel in het kader van de vastgoed- als de steengroeveactiviteiten, zodat het redelijk eenvoudig is om een klant te vervangen. Niettemin is de vastgoedactiviteit afhankelijk van internationale instellingen, ambassades en westerse coöperaties, die niet afhankelijk zijn van de lokale economie maar wel zouden kunnen besluiten om het land te verlaten als de internationale betrekkingen verslechteren of om hun personeelsbestand terug te schroeven in geval van aftakeling van de veiligheids- of gezondheidsomstandigheden. De steengroeve realiseerde traditioneel 30 tot 40% van haar omzet bij wegebouwers; tegenwoordig zijn die dun gezaaid en hun bestellingen zijn in het algemeen afhankelijk van financieringen of internationale giften. Al vijf jaar wordt er door hen erg weinig besteld.

3.4 POLITIEKE, JURIDISCHE EN REGLEMENTAIRE RISICO'S

a. Risico's in verband met veranderingen in het economische beleid

De Democratische Republiek Congo heeft momenteel instellingen die zijn ontstaan als gevolg van een verkiezingsproces en wordt in aanzienlijke mate gesteund door internationale instellingen. Het economische beleid van het land is gebaseerd op een markteconomie en privé-eigendom. Zware politieke onrust of plotse politieke veranderingen mogen echter niet worden uitgesloten. Dergelijke gebeurtenissen zouden een aanzienlijke negatieve impact hebben op de activiteiten of zelfs de activa van de Groep.

b. Risico's in verband met grond

De twee historische activiteiten van de Groep, vastgoed en de steengroeve, zijn nauw verbonden met grondbeheer. In de Democratische Republiek Congo is alle grond eigendom van de staat. Grond wordt ter beschikking gesteld in het kader van concessies voor een verlengbare termijn van 25 jaar. Vooralsnog is het altijd gemakkelijk geweest om concessies te verlengen en gingen daar weinig kosten mee gepaard. Aan de andere kant zijn er aanzienlijke risico's van illegale bezetting en beroving en wordt de Groep met dergelijke situaties geconfronteerd. Ook al is de juridische positie van de Groep in alle gevallen volledig duidelijk, kan niet worden uitgesloten dat de Groep tijdelijk of zelfs definitief bepaalde terreinen verliest.

c. Juridische risico's

De Groep is een partij bij talrijke rechtszaken die vrijwel allemaal gaan over pogingen tot beroving zoals beschreven in punt b. hierboven. De risico's waaraan de Groep in dit opzicht het hoofd moet bieden, nemen nog toe omdat tegenpartijen trachten samen te spannen met bepaalde functionarissen of magistraten.

d. Fiscale en reglementaire risico's

Het Congolese belastingstelsel is bijzonder complex en telt meer dan 400 verschillende belastingen. Verder verloopt de ontwikkeling van het reglementaire kader erg snel en wordt dat kader overigens doorgaans steeds moderner. Bijgevolg passen de betrokken overheden de wetgeving niet altijd transparant en consequent toe en zijn er verschillen in de tijd of tussen verschillende ondernemingen. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat fiscale of reglementaire maatregelen niet zijn goedgekeurd of gepubliceerd op een manier die volledig in overeenstemming is met de grondwet of de wet, waardoor er een systeem van willekeur ontstaat voor de toepassing ervan. Het is bijgevolg mogelijk dat de Groep geconfronteerd wordt met een situatie van onenigheid met het openbaar bestuur, waarvan de oplossing onzeker is.

e. Transferrisico's

Het vermogen van de Groep om kasstromen in Congolese frank over te maken naar de moedermaatschappij, is afhankelijk van de valutareglementering en van de valutareserves van de Centrale Bank van Congo.

3.5 FINANCIËLE RISICO'S

a. Valutarisico's

De Groep werkt dagelijks met drie valuta's: de euro, de dollar en de Congolese frank. De functionele valuta van de Groep is de euro. Bijgevolg is de Groep blootgesteld aan bepaalde valutarisico's bij transacties. De dollar speelt een belangrijke rol in de Congolese economie. Daardoor passen de prijzen en lonen in Congolese frank zich snel aan om hun waarde in dollar te behouden en zijn betalingen in beide valuta's onderling inwisselbaar.

94% van de huurgelden is uitgedrukt in euro en de rest in dollar. Verkoop-prijzen voor gruis zijn uitgedrukt in Congolese frank of in dollar. Daarentegen is slechts 59% van de contante bedrijfsuitgaven van de Groep uitgedrukt in dollar of in Congolese frank.

De Groep is dus blootgesteld aan het risico dat de dollar stijgt ten opzichte van de euro. Schommelingen in de wisselkoers tussen de Congolese frank en de dollar zouden snel worden gecompenseerd door een prijsaanpassing.

De investeringskosten zijn voor bijna 80% uitgedrukt in dollar. De Groep is dus blootgesteld aan het risico van hogere investeringskosten als de dollar stijgt ten opzichte van de euro.

De Groep heeft aan de passiefzijde van haar balans een aanzienlijk bedrag aan uitgestelde belastingen (12.774 k EUR) op haar vastgoedactiva in de DRC (zie toelichting 17). De fiscale waarde van deze activa is uitgedrukt in Congolese frank, maar deze fiscale waarde wordt elk jaar geherwaardeerd door een besluit van het ministerie van Financiën. Deze coëfficiënt voor fiscale herwaardering volgt de bin-

nenlandse inflatie in de DRC en sluit dus niet noodzakelijk aan bij de wisselkoersschommelingen tussen de Congolese frank en de euro. Hierdoor zouden er verschillen kunnen ontstaan in de voorzieningen voor uitgestelde belastingen, zoals dat in 2019 en 2021 het geval was.

Congolese belastingen en taksen worden geboekt in Congolese frank. Als gevolg van haar investeringen heeft de Groep in het algemeen een btw-krediet en bijgevolg een vordering in Congolese frank op de staat. De tegenwaarde van deze vordering in euro daalt in verhouding met de waardedaling van de Congolese frank ten opzichte van de dollar. Per 31 december 2021 bedroeg deze vordering 1.126 k EUR.

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

- resultaat vóór belasting: -36.120 EUR per % stijging van de dollar
- investeringskosten: -69.000 EUR per % stijging van de dollar
- operationele en investeringskasstromen: -105.120 EUR per % stijging van de dollar
- resultaat na belasting en eigen vermogen: -23.478 EUR per % stijging van de dollar

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

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

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

- Resultaat vóór belasting: -11.126 EUR per % daling van de Congolese frank
- Resultaat na belasting en eigen vermogen -7.788 EUR per % daling van de Congolese frank

Deze gevoeligheden zijn lineair en symmetrisch. Ze zijn gebaseerd op de balanssituatie per 31 december 2021 die in de loop van toekomstige boekjaren wellicht zal evolueren op basis van de btw-aangiftes. De gevoeligheid van de uitgestelde belastingen voor een wijziging in de wisselkoers tussen de EUR en de CDF wordt verondersteld te worden gecompenseerd door de coëfficiënt voor fiscale herwaardering. Daarnaast beschikte de groep over de volgende activa en verplichtingen in valuta's per 31 december 2021. Het gaat hierbij uitsluitend om activa en verplichtingen op korte termijn.

Activa in USD	2.937 k EUR	Passiva in USD	1.549 k EUR
Activa in CDF	1.190 k EUR	Passiva in CDF	759 k EUR

b. Renterisico's

Bankleningen zijn allemaal uitgedrukt in euro en hebben een vaste rentevoet. Liquide middelen daarentegen, die 5.933 k EUR bedroegen per 31 december 2021, worden gehouden in euro en dollar, maar belegd tegen variabele rente. Een stijging van de rente in EUR met 100 basispunten zou de volgende impact hebben: + 59.328 EUR op jaarbasis op het resultaat vóór belastingen en de kasstromen en + 41.529 EUR op het resultaat na belastingen en het eigen vermogen. Deze impact is lineair en geldt alleen op korte termijn.

c. Liquiditeitsrisico's

De Groep hanteert een beleid om op elk moment een relatief groot bedrag aan liquide middelen in euro bij Europese banken aan te houden.

De terugbetalingen van haar bankleningen zijn overigens afgestemd op de kasstromen die vrijkomen door de gefinancierde projecten. Er bestaat echter een liquiditeitsrisico als deze projecten vertraging oplopen of als het percentage leegstand groter is dan verwacht.

De ouderdomsanalyse van deze leningen wordt verstrekt in toelichting 13.

De Groep rekent voor nieuwe investeringen op de beschikbaarheid van kredieten, van banken of anderszins. Als er geen kredieten beschikbaar zouden blijken te zijn, zouden het bedrag van de investeringen en de winstgroei daardoor dalen.

d. Kredietrisico's

Het kredietrisico is voornamelijk afkomstig van de blootstelling aan klanten. Het risico dat gepaard gaat met vorderingen van huurgelden is beperkt dankzij de verkregen huurwaarborgen (er wordt drie maanden huur op de rekening van de verhuurder gestort) en ook aangezien klanten vooraf betalen.

Niettemin zou het moeilijk kunnen zijn om bepaalde Congolese overheidsklanten of klanten die banden hebben met de Congolese politiek, uit hun gebouw te zetten in geval van niet-betaling. De Groep heeft beslist om opbrengsten van systematisch slecht betalende klanten alleen te boeken op basis van de werkelijke betalingen. In 2019, 2020 en 2021 hoefde deze regel niet te worden toegepast.

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

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

De nettowaarde van de klantenvorderingen bedraagt eind 2021 in totaal 757 k EUR en omvat 443 k EUR aan vorderingen die meer dan 120 dagen zijn vervallen, waarvan sommige worden gedekt door huurwaarborgen of overeenstemmende schulden. De ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen is opgenomen in toelichting 12.

De ontwikkeling van de bijzondere waardeverminderingen (na terugnames) op handelsvorderingen is als volgt: terugname van (47) k EUR in 2019 en toekenning van 228 k EUR in 2020 en 6 k EUR in 2021.

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

Zoals gemeld in het beheersverslag was de groep in 2021 blootgesteld aan de gevolgen van de pandemie en aan de beperkingen die werden ingevoerd om haar te bestrijden. Dat heeft geleid tot enkele aanvullende risico's, voornamelijk :

- inzake het leegstand

- inzake de beschikbaarheid van de medewerkers.

Deze risico's, die in de loop van het jaar geleidelijk afnamen, hadden gevolgen voor zowel de omzet uit de steengroeve als die uit onroerend goed.





4. BELANGRIJKE BOEKHOUDKUNDIGE SCHATTINGEN EN OORDELEN

De schattingen en oordelen die door de Groep worden gebruikt bij de opstelling van de financiële staten, worden continu geactualiseerd en zijn gebaseerd op gegevens uit het verleden en op andere factoren, in het bijzonder toekomstige verwachte gebeurtenissen die gezien de omstandigheden redelijk worden geacht. In deze context stemmen de boekhoudkundige schattingen die daaruit voortvloeien per definitie maar zelden overeen met de werkelijke resultaten zoals die achteraf blijken. Schattingen en veronderstellingen die mogelijk een significante aanpassing vereisen van de boekwaarde van de activa en de verplichtingen in de loop van de volgende periode, worden hierna geanalyseerd.

(a) BELASTINGEN OVER HET RESULTAAT

De Groep is in de DRC en in België onderworpen aan belastingen over het resultaat. De voorziening die daarvoor wordt aangegeld, op internationaal niveau, is voor een deel gebaseerd op oordeelsvorming. In het normale verloop van de activiteiten is de uiteindelijke vaststelling van de verschuldigde belasting voor bepaalde transacties en schattingen onzeker. Conform de interpretatie van IFRIC 23 neemt de Groep een verplichting op uit hoofde van verwachte fiscale correcties op basis van de geschatte verschuldigde extra belastingen. Als het te betalen bedrag uiteindelijk niet overeenstemt met het aanvankelijk geboekte bedrag, dan wordt het verschil geboekt als belasting over het resultaat en als voorziening tijdens de periode waarin het bedrag is bepaald. In toelichting 28 wordt er een aansluiting verschaft tussen de geboekte belastingen en het nominale belastingtarief van de moedermaatschappij en wordt er verdere toelichting verstrekt.

(b) BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING VAN ACTIVA

Materiële vaste activa en andere vaste activa worden getoetst op bijzondere waardeverminderingen wanneer een gebeurtenis of een verandering in de omstandigheden erop wijst dat de opbrengstwaarde van het actief lager ligt dan zijn boekwaarde. Voor de vastgoedactiviteiten wordt de waardering gebaseerd op de waarde van de grond en de huuropbrengsten. Voor Carrigrès worden de activa gewaardeerd op basis van de methode van de gediscanteerde toekomstige kasstromen. Voor deze berekeningen zijn er schattingen vereist over de grootte van de steengroeve, de toekomstige kasstromen die daaruit kunnen worden gegenereerd en de disconteringsvoet.

In 2020 is deze methode gewijzigd om rekening te houden met drie mogelijke kasstroomscenario's in de toekomst; deze wijziging heeft geleid tot een bijzondere afschrijving op de steengroeve van 1,3 mln. EUR in 2020 maar noch geen terugame, noch geen bijkomende afschrijving in 2021.

De waardering van de activa en de gevoeligheidsanalyse van de gebruikte veronderstellingen voor de berekening, worden gedetailleerd beschreven in toelichtingen 6 en 7.

(c) VOORZIENING VOOR VERPLICHTINGEN NA UITDIENSTTREDING

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

(d) VOORZIENINGEN VOOR HANDELSVORDERINGEN

Voor achterstallige handelsvorderingen legt de Groep voorzieningen aan al naargelang het geval. De Groep beoordeelt telkens het vermogen en de bereidheid van de klant om zijn verplichtingen na te komen. De analyse van dit risico en de impact van de nieuwe norm IFRS 9 worden gepresenteerd in toelichting 12.

(e) VASTGOEDBELEGGINGEN

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen historische geamortiseerde kostprijs en er vindt dus geen schatting voor plaats, behoudens de toetsing voor bijzondere waardevermindering zoals vermeld onder (b). De schatting van de reële waarde die ter informatie wordt vermeld in de bijlagen bij de jaarrekening vormt echter wel het voorwerp van de oordelen van de raad van bestuur zoals nader uiteengezet in toelichting 7.

(f) VOORRADEN

De voorraden afgewerkte producten en goederen in bewerking bij CARRIGRES worden om de zes maanden gemeten door een onafhankelijke dienstverlener. Vanwege de aard van het product, moet de dienstverlener schattingen doen van topografische parameters en moet het management schattingen doen van de werkelijke densiteit.

5. SEGMENTRAPPORTERING

De operationele segmenten vormen bij TEXAF het enige niveau van segmentinformatie, aangezien de risico's en winstgevendheid van elke entiteit nauw verbonden zijn met de daarvoor heersende specifieke economische omgeving.

De te presenteren segmenten zijn vastgoed, de steengroeven, de holdingactiviteit en sinds 2020 de digitale activiteit. Deze segmentering stemt overeen met degene die door het management en de raad van bestuur wordt gebruikt. De digitale activiteit vormt het voorwerp van een specifiek segment, ook al bedragen de opbrengsten ervan minder dan 10% van de totale opbrengsten en de activa minder dan 10% van de activa van de groep, omdat het segment een afzonderlijke verslaggeving voorlegt en een eigen hoofd heeft, die rapporteert aan de CEO. Zoals uiteengezet in het beheersverslag omvat de digitale activiteit enerzijds durfkapitaalinvesteringen en anderzijds de activiteiten van de digitale hub.

Het geografische segment is beperkt tot de Democratische Republiek Congo, waar alle operationele activiteiten van de Groep zijn gevestigd.

In overeenstemming met IFRS 8 wordt de segmentinformatie gebaseerd op de interne organisatie van de Groep en is ze vergelijkbaar met de segmenten die zijn opgenomen in eerdere financiële staten, behalve de digitale activiteit, die in 2020 is opgericht. De gegevens per operationeel segment volgen dezelfde boekhoudregels die gelden voor de verkorte geconsolideerde financiële staten en die worden beschreven in de toelichting bij de financiële staten. Deze informatie is identiek aan de informatie die is gepresenteerd aan de CEO, de 'hoogstgeplaatste functionaris die belangrijke operationele beslissingen neemt' in de zin van de norm IFRS 8, met het oog op de besluitvorming over de aanwending van middelen en de beoordeling van de prestaties van de segmenten.





5.1. WINST EN VERLIES VAN DE SEGMENTEN

Resultaten 2021	Holding	Vastgoed	Digital	Steengroeven	Eliminaties Intersegment	Geconsolideerd
Opbrengst uit de gewone activiteiten		19.777	102	2.897	(49)	22.727
Overige bedrijfsopbrengsten		1.964	8	82		2.055
Bedrijfskosten	(1.182)	(12.627)	(277)	(2.743)	49	(16.780)
<i>waarvan personeelskosten</i>	(182)	(2.602)	(183)	(660)		(3.627)
<i>waarvan afschrijvingen</i>	(50)	(3.308)		(291)		(3.649)
<i>waarvan bijzondere waardeverminderingverliezen</i>	(16)	16		(18)		(19)
Eenmalige elementen	0	(45)		0		(45)
Bedrijfsresultaat	(1.182)	9.069	(167)	236	0	7.956
Financieel resultaat	586	(1.011)		390	0	(34)
Resultaat vóór belastingen	(595)	8.058	(167)	625	0	7.922
Belastingen over het huidige boekjaar	(3)	(1.220)		(244)		(1.467)
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	(598)	6.838	(167)	381	0	6.454
Uitgestelde belastingen	167	(1.479)		70		(1.242)
Resultaat van het boekjaar	(431)	5.359	(167)	452	0	5.212

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

De belangrijkste overige bedrijfskosten van de holding zijn de vergoedingen van de uitvoerend en niet-uitvoerend bestuurders voor 532 k EUR (311k EUR in 2020) en de diverse honoraria (audit, advocaten, beursnotering...) voor 251k EUR (222 k EUR in 2020).

De eenmalige elementen zijn bijkomende kosten die voortvloeien uit de brand van 7 augustus 2020 (segment Vastgoed).

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

Ter vergelijking worden hierna de resultaten per segment voor de boekjaren 2019 en 2020 gepresenteerd.

Resultaten 2020	Holding	Vastgoed	Digital	Steengroeven	Eliminaties Intersegment	Geconsolideerd
Opbrengst uit de gewone activiteiten		19.331	29	2.556	(48)	21.868
Overige bedrijfsopbrengsten		1.360		66	(1)	1.426
Bedrijfskosten	(975)	(11.627)	(217)	(2.662)	49	(15.432)
<i>waarvan personeelskosten</i>	(165)	(2.225)	(115)	(625)		(3.128)
<i>waarvan afschrijvingen</i>	(50)	(3.243)		(175)		(3.468)
<i>waarvan bijzondere waardeverminderingverliezen</i>	(15)	(225)		(121)		(361)
Eenmalige elementen	0	(416)		(1.300)		(1.716)
Bedrijfsresultaat	(975)	8.648	(187)	(1.339)	0	6.146

Financieel resultaat	618	(1.035)		379	0	(38)
Resultaat vóór belastingen	(357)	7.613	(187)	(961)	0	6.108

Belastingen over het huidige boekjaar	(23)	(1.410)		(68)		(1.502)
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	(380)	6.203	(187)	(1.029)	0	4.606

Uitgestelde belastingen	161	(598)		412		(25)
Resultaat van het boekjaar	(219)	5.605	(187)	(617)	0	4.581

Resultaten 2019	Holding	Vastgoed	Digital	Steengroeven	Eliminaties Intersegment	Geconsolideerd
Opbrengst uit de gewone activiteiten		19.278		2.460	(48)	21.691
Overige bedrijfsopbrengsten	14	1.388		128		1.530
Bedrijfskosten	(1.412)	(11.366)		(2.659)	48	(15.389)
<i>waarvan personeelskosten</i>	(201)	(2.542)		(675)		(3.418)
<i>waarvan afschrijvingen</i>	(25)	(3.178)		(179)		(3.382)
<i>waarvan bijzondere waardeverminderingverliezen</i>		(6)		(57)		(63)
Eenmalige elementen	68	5.120		2		5.190
Bedrijfsresultaat	(1.330)	14.421		(69)	0	13.022

Financieel resultaat	580	(1.181)		377		(223)
Resultaat vóór belastingen	(750)	13.240		309	0	12.799

Belastingen over het huidige boekjaar	158	(3.227)		(114)		(3.183)
Resultaat vóór uitgestelde belastingen	(592)	10.013		194	0	9.616

Uitgestelde belastingen	190	931		55		1.176
Resultaat van het boekjaar	(402)	10.944		249	0	10.792

5.2. ACTIVA EN VERPLICHTINGEN VAN DE SEGMENTEN

Activa en verplichtingen van de segmenten per 31 december 2021	Holding	Vastgoed	Digital	Steengroe-ven	Eliminaties Intersegment	Geconsoli-deerd
Materiële vaste activa	225	2.211		6.228		8.665
Immateriële vaste activa		2	1.190			1.192
Vastgoedbeleggingen		111.812				111.812
Overige segmentactiva	18.916	7.722		14.268	(26.227)	14.680
Totaal activa	19.141	121.748	1.190	20.497	(26.227)	136.348
Bankleningen		2.776				2.776
Uitgestelde belastingen	1.780	9.678		1.425		12.882
Overige segmentverplichtingen	806	39.671		971	(26.227)	15.221
Totaal verplichtingen (zonder eigen vermogen)	2.586	52.124	0	2.395	(26.227)	30.879
Aankopen van activa		8.414	317	528		8.942

- De overige segmentactiva omvatten voornamelijk vorderingen binnen de groep, voorraden, handelsvorderingen en kasstromen uit bedrijfsactiviteiten.
 - De segmentverplichtingen omvatten schulden binnen de groep, handelsschulden en overige operationele verplichtingen.
 - De aankopen van activa omvatten aankopen van materiële vaste activa (toelichting 6) en vastgoedbeleggingen (toelichting 7).
 - De eliminaties hebben betrekking op een lening van CARRIGRES aan UTEXAFRICA en van TEXAF aan UTEXAFRICA.
- Ter vergelijking worden in de tabel hierna de activa en de verplichtingen van de segmenten per 31 december 2019 en 2020 beschreven, evenals de aankopen van activa voor het boekjaar afgesloten op die datum.



Activa en verplichtingen van de segmenten per 31 december 2020	Holding	Vastgoed	Digital	Steengroe-ven	Eliminaties Intersegment	Geconsoli-deerd
Materiële vaste activa	306	2.011		5.991		8.309
Immateriële vaste activa		6	335			341
Vastgoedbeleggingen		107.211				107.211
Overige segmentactiva	19.494	6.838		13.983	(27.293)	13.021
Totaal activa	19.800	116.066	335	19.974	(27.293)	128.882
Bankleningen		1.969				1.969
Uitgestelde belastingen	1.807	9.507		1.492		12.806
Overige segmentverplichtingen	662	40.132		769	(27.293)	14.270
Totaal verplichtingen (zonder eigen vermogen)	2.469	51.608	0	2.261	(27.293)	29.045
Aankopen van activa		5.956	128	164		6.120

Activa en verplichtingen van de segmenten per 31 december 2019	Holding	Vastgoed	Digital	Steengroe-ven	Eliminaties Intersegment	Geconsoli-deerd
Materiële vaste activa	426	2.183		7.302		9.911
Immateriële vaste activa		9				9
Vastgoedbeleggingen		105.029				105.029
Overige segmentactiva	19.883	9.783		13.978	(27.348)	16.296
Totaal activa	20.309	117.004		21.280	(27.348)	131.245
Bankleningen		4.265				4.265
Uitgestelde belastingen	1.968	8.927		1.910		12.805
Overige segmentverplichtingen	966	42.164		877	(27.348)	16.659
Totaal verplichtingen (zonder eigen vermogen)	2.934	55.355		2.787	(27.348)	33.728
Aankopen van activa	72	7.059		352		7.483

6. MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Terreinen en gebouwen	Materiële vaste activa in aanbouw	Installaties, machines en uitrusting	Rollend materieel	Inrichting en toebehoren	Verbeteringen aan verhuurde gebouwen	Overige materiële vaste activa	Totaal
Per 31 december 2018								
Kostprijs	15.079		6.582	459	2.335	693	3	25.151
Gecumuleerde afschrijvingen	(6.371)		(6.442)	(417)	(1.917)	(346)		(15.493)
Nettoboekwaarde	8.708	-	140	42	418	347	3	9.658

Mutaties in het boekjaar 2019								
Aankopen	23		348	88	180			639
Opname in de consolidatiekring (netto)								
Verkopen								
Herclassificatie van de vastgoedbeleggingen								
Afschrijvingskosten	(145)		(115)	(39)	(150)	(69)		(518)
Waardecorrectie	(2)							(2)
Mutaties in de periode	(124)		233	49	30	(69)		119

Per 31 december 2019								
Kostprijs	15.102		5.770	547	2.476	693	3	24.591
Gecumuleerde afschrijvingen	(6.518)		(5.397)	(456)	(2.028)	(415)		(14.814)
Nettoboekwaarde	8.584	-	373	91	448	278	3	9.777

Mutaties in het boekjaar 2020								
Aankopen		132	51		70			253
Opname in de consolidatiekring (netto)								
Verkopen								
Herclassificatie van de vastgoedbeleggingen								
Afschrijvingskosten	(149)		(112)	(25)	(149)	(70)		(505)
Waardecorrectie	(1.300)							(1.300)
Mutaties in de periode	(1.449)	132	(61)	(25)	(79)	(70)		(1.552)

Per 31 december 2020								
Kostprijs	15.102	132	5.821	547	2.546	693	3	24.845
Gecumuleerde afschrijvingen	(7.967)		(5.509)	(482)	(2.177)	(485)		(16.620)
Nettoboekwaarde	7.135	132	312	65	369	208	3	8.225

Mutaties in het boekjaar 2021								
Aankopen	59		550	149	292			1.048
Opname in de consolidatiekring (netto)								
Verkopen								
Herclassificatie van de vastgoedbeleggingen								
Afschrijvingskosten	(140)	(132)	132	(36)	(158)	(69)		(18)
Waardecorrectie								(624)
Mutaties in de periode	(99)	(132)	460	113	134	(69)		406

Per 31 december 2021								
Kostprijs	15.143		6.503	650	2.838	693	3	25.830
Gecumuleerde afschrijvingen	(8.106)		(5.731)	(472)	(2.335)	(555)		(17.199)
Nettoboekwaarde	7.036		772	178	503	139	3	8.631

De terreinen en gebouwen omvatten 4.424 k EUR (na 7.111 k EUR aan afschrijvingen) in verband met de steengroeve van CARRIGRES, die op 31 december 2020 een bijzondere waardevermindering van 1.300 k EUR heeft ondergaan..

Op het moment waarop CARRIGRES voor 100% werd geconsolideerd, zijn de reserves van de steengroeve van CARRIGRES geschat op 20 miljoen ton per 31 december 2009. In 2013 zijn ze geherwaardeerd op 25 miljoen ton. In de 8 boekjaren van 2014 tot 2021 heeft de steengroeve 1,93 miljoen ton zandsteen geproduceerd. Deze reserves zijn geschat met behulp van geologische en bouwtechnische gegevens waardoor de hoeveelheid die kan worden geëxploiteerd met redelijke zekerheid kan worden vastgesteld. Dit proces impliceert het gebruik van subjectieve oordeelsvorming. Daardoor is de waardering van de reserves een oefening die wellicht nog zal worden herzien, omdat er geen absoluut juist resultaat is. De Groep exploiteert de bestaande steengroeve, maar voert geen exploratieactiviteiten uit naar nieuwe steengroeven. Zoals uitgelegd in toelichting 32 wordt een deel van het terrein van de steengroeve illegaal bezet door ‘squatters’, die de ontwikkeling van de exploitatie van de steengroeve op langere termijn zouden kunnen verhinderen. Hier is in de schatting van de reserves echter geen rekening mee gehouden.

De steengroeve wordt evenredig afgeschreven met de productie. De boekhoudkundige waarde van de steengroeve, die 4.424 k EUR bedroeg op 31 december 2021, is getoetst op bijzondere waardeverminderingen. In afwezigheid van marktwaarde voor dit actief is de toetsing uitgevoerd op basis van de gebruikswaarde. Zij berust op veronderstellingen over de toekomstige vrije kasstromen die door de exploitatie zullen worden gegenereerd en op een disconteringsvoet. In 2020 is de methode voor de waardering van de toekomstige kasstromen gewijzigd om rekening te houden met drie mogelijke scenario's: een stabilisatie van de verkoopprijzen op het niveau van het laatste gerealiseerde boekjaar bij ongewijzigde productmix, een stabilisatie van de verkoopprijzen op het niveau van het laatste gerealiseerde boekjaar met een geoptimaliseerde productmix en een geleidelijke terugkeer naar de gemiddelde prijzen van 2009-2021. De gekozen disconteringsvoet van 14% is vastgesteld op basis van de parameters voor de DRC en de bouwmaterialen zoals geschat door Prof. A. Damodaran ([http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New Home Page/ home.htm](http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New%20Home%20Page/home.htm)). Gelet op de achteruitgang van de resultaten van CARRIGRES is er als gevolg van deze toetsing in 2020 een aanvullende waardevermindering van 1.300 k EUR opgenomen. Dit test heeft niet geleid tot een terugname noch tot een bijkomende afschrijving in 2021. Deze toetsing is echter bijzonder gevoelig voor de keuze van de veronderstellingen, zoals blijkt uit de volgende gevoeligheidstabel waarin de twee belangrijkste veronderstellingen zijn opgenomen: de disconteringsvoet en de gemiddelde verkoopprijs..



Eenheidsverkoopprijs in 2025					
	12 €	13 €	14 €	15 €	16 €
Disconteringsvoet					
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 €
Boekwaarde per 31-12-21	4.424.297 €				
Gemiddelde verkoopprijs 2012-2021	14,57 €				
Gemiddelde verkoopprijs 2021	11,29 €				

7. VASTGOEDBELEGGINGEN

	Gronden	Vaste activa in aanbouw	Overige vastgoedbeleggingen	Totaal
Per 31 december 2018				
Kostprijs	48.593	2.166	82.597	133.356
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen			(31.009)	(31.009)
Nettoboekwaarde	48.593	2.166	51.588	102.347
Mutaties in het boekjaar 2019				
Aankopen		6.669	34	6.703
Vervreemding/buitengebruikstelling	(1.238)			(1.238)
Herclassificatie		(2.544)	2.544	0
Herclassificatie van de activa aangehouden voor verkoop				0
Afschrijvingskosten			(2.805)	(2.805)
Waardecorrectie			22	22
Mutaties in de periode	(1.238)	4.125	(205)	2.682
Per 31 december 2019				
Kostprijs	47.355	6.291	85.175	138.821
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen			(33.792)	(33.792)
Nettoboekwaarde	47.355	6.291	51.383	105.029
Mutaties in het boekjaar 2020				
Aankopen		4.934	507	5.441
Vervreemding/buitengebruikstelling			(16)	(16)
Herclassificatie		(4.853)	4.853	0
Herclassificatie van de activa aangehouden voor verkoop				0
Afschrijvingskosten			(3.243)	(3.243)
Waardecorrectie				0
Mutaties in de periode	0	81	2.101	2.182
Per 31 december 2020				
Kostprijs	47.355	6.373	90.519	144.246
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen			(37.035)	(37.035)
Nettoboekwaarde	47.355	6.373	53.484	107.211
Mutaties in het boekjaar 2021				
Aankopen		7.482	94	7.576
Vervreemding/buitengebruikstelling			(22)	(22)
Herclassificatie	(3.553)	(9.249)	12.820	18
Herclassificatie van de activa aangehouden voor verkoop	(460)		(4.748)	(5.207)
Afschrijvingskosten			(2.971)	(2.971)
Waardecorrectie				0
Mutaties in de periode	(4.013)	(1.767)	5.174	(606)
Per 31 december 2021				
Kostprijs	46.895	4.606	94.388	145.889
Gecumuleerde afschrijvingen en waardeverminderingen			(39.284)	(39.284)
Nettoboekwaarde	46.895	4.606	55.104	106.605

De Groep boekt vastgoedbeleggingen tegen historische kostprijs, verminderd met afschrijvingen, maar verschaft in deze toelichting een schatting van de reële waarde van deze panden. Ze worden lineair afgeschreven over 20 jaar met behoud van een restwaarde van 20%. Als uitzondering op deze regel wordt de restwaarde van de gebouwen op het terrein van Kinsuka afgeschreven over 10 jaar. Alle vastgoedbeleggingen bevinden zich in de Democratische Republiek Congo. De gronden in de DRC zijn concessies die door de staat zijn toegekend voor verlengbare perioden van 25 jaar. De vervaldatum van deze concessies zijn gespreid over de periode tussen 2022 en 2041. De kostprijs voor de verlenging van deze concessies is gering. De Groep heeft geen geleasde activa. In 2021 genereerden de vastgoedbeleggingen huurinkomsten van 19.729 k EUR en directe kosten (in het bijzonder onderhoud en reparatie) van 1.544 k EUR. Per 31 december 2021 zijn er gronden en gebouwen in waarborg gegeven voor een bedrag van 400 k EUR (zie toelichting 33).

REËLE WAARDE

De Groep bezit tegelijkertijd braakliggende gronden zowel in het centrum van Kinshasa als in de rand, Kinsuka en in sommige provincies van de DRC, en bebouwde gronden die bestemd zijn voor verhuur.

Het is moeilijk om voor de vastgoedpanden in de DRC een reële waarde te bepalen, en de huidige waardering bevindt zich op niveau 3 van de reële- waardehiërarchie volgens de IFRS. Er bestaan namelijk geen vastgoedstatistieken en geen rapportering van transacties. De meeste transacties vinden plaats op een informele markt. Er bestaat ook geen openbare kapitaalmarkt om een langetermijnrente te bepalen. De reële waarde wordt zo goed mogelijk door de raad van bestuur geschat op basis van beschikbare feitelijke gegevens en niet op basis van een vastgoedexpertise zoals voorzien door IAS 40 art. 75, omdat dergelijke expertises in de DRC niet bestaan¹.

1. IAS 40 Art 75: “de mate waarin de reële waarde van vastgoedbeleggingen (zoals gewaardeerd of vermeld in de jaarrekening) is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke taxateur die in het bezit is van een erkende en relevante beroepskwalificatie en beschikt over recente ervaring met de locatie en categorie van de te waarderen vastgoedbelegging. Indien de waardering niet op deze wijze tot stand is gekomen, moet dit feit worden vermeld.”)

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

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

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

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

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



KINSHASA PRIME RENTS AND YIELDS (BRON: KNIGHT FRANK LLP, AFRICA REPORT 2020/21)

	Prime rents: USD/m²/month	Prime yields
Offices	30	10 %
Retail	30	10 %
Industrial	10	15 %
Residential : 4 bedrooms executive house – prime location	USD 10.000/month	8 %

WAARDERING VAN BRAAKLIGGENDE GRONDEN

Het is moeilijk om de prijs van de grond te documenteren. In 2013 heeft TEXAF een terrein naast de UTEXAFRICA- concessie verkocht op basis van 566 USD/m² (of 436 EUR/m2), rekening houdend met het verbod om meer dan één verdieping te bouwen. Sindsdien heeft TEXAF geen vrij verhandelde transacties meer uitgevoerd;

het werd onteigend van een terrein van 10.634 m² voor 5,4 miljoen USD, maar dit terrein was deels onbebouwbaar.

In 2014 heeft de Belgische staat het terrein naast Petit-Pont te koop aangeboden op basis van een prijs van 842 EUR/m² (1.100 USD/m2). In de Gombe-wijk, in de buurt van de concessie, zouden er transacties zijn verricht tegen 1.000 USD/m2.

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

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

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

Voor de gronden in Kinsuka buiten het centrum heerst er heel wat onzekerheid. Daar hanteert de raad van be-

stuur als reële waarde een cijfer van 35 EUR/m2, hoewel vastgoed in dit deel van de stad Kinshasa een aanzienlijke bloei kent. De overdracht in 2019 van 17 ha van dit terrein aan de Société Nationale d’Electricité vond plaats tegen een nettowaarde die hier dicht tegen aanleunde.

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

WAARDERING VAN DE BEBOUWDE GEBIEDEN

Aan elk gebouw wordt er een ouderdomscoëfficiënt toegewezen van 1 (nieuw of volledig gerenoveerd) tot 4 (verouderd). De reële waarde van de vastgoedbeleggingen vermeld in de onderstaande tabellen is geschat op basis van de opbrengstwaarde, rekening houdend met de contractuele huurprijzen en een opbrengstrendement van 9,12%, dat beantwoordt aan het gewogen gemiddelde van de door Knight Frank gepubliceerde tarieven voor gebouwen van categorie 1 en 2, of op basis van de marktwaarde van alleen de gronden voor de categorieën 3 en 4. De gronden met gebouwen van categorie 3 of4 worden in de zin van de norm IFRS 13-93 (i) immers niet optimaal gebruikt, en de bestaande gebouwen zullen geleidelijk worden vervangen door nieuwe gebouwen (categorie 1) die een veel hogere opbrengst zouden moeten opleveren.

INVENTARIS VAN DE OPPERVlakTEN (ha)				
	Centrum van Kinshasa	Kinsuka	Provincie	Totaal
ONBEBOUWDE GRONDEN				
Onbebouwde gronden in het centrum van Kinshasa	8,7			8,7
Niet voor bouw bestemde gronden in het centrum van Kinshasa	12,5			12,5
Onbebouwde gronden in Kinsuka		83,4		83,4
Onbebouwde gronden in de provincie			305,9	305,9
Totaal onbebouwde gronden (zonder wegen)	21,2	83,4	305,9	410,5
Wegen en spoorwegen	3,7	0,6		4,3
BEBOUWDE GRONDEN				
Gronden met nieuwe of volledig gerenoveerde gebouwen (bebouwd categorie 1)	17,7			17,7
Gronden met oude gebouwen in goede staat (bebouwd categorie 2)	4,3			4,3
Gronden met te renoveren gebouwen (bebouwd categorie 3)	10,3	0,1		10,4
Gronden met gebouwen in slechte staat (bebouwd categorie 4)	3,2	2,5		5,7
Totaal bebouwde gronden	35,5	2,7	0,0	38,1
Algemeen totaal	60,5	86,7	305,9	453,0





Reële waarde (M EUR)						
	Jaarlijkse huurprijs (M EUR)	Rende- ment	Rendements- waarde (M EUR)	Waarde terrein (EUR/m2)	Equivalente waarde van het terrein (M EUR)	Totale waarde (M EUR)
ONBEBOUWDE GRONDEN						
Onbebouwde gronden in het centrum van Kinshasa				650,0	62,7	62,7
Niet voor bouw bestemde gronden in het centrum van Kinshasa					1,6	1,6
Onbebouwde gronden in Kinsuka				35,0	29,2	29,2
Onbebouwde gronden in de provincie					1,2	1,2
Totaal onbebouwde gronden (zonder wegen)					94,7	94,7
Wegen en spoorwegen						
BEBOUWDE GRONDEN						
Gronden met nieuwe of volledig gerenoveerde gebouwen (bebouwd categorie 1)	17,1	12 %	187,0	NA		187,0
Gronden met oude gebouwen in goede staat (bebouwd categorie 2)	2,4	12 %	25,9	NA		25,9
Gronden met te renoveren gebouwen (bebouwd categorie 3)	2,3	NA			67,1	67,1
Gronden met gebouwen in slechte staat (bebouwd categorie 4)	0,9	NA			21,6	21,6
Totaal bebouwde gronden	22,7		212,9		88,7	301,6
ALGEMEEN TOTAAL					183,4	396,3

Volgens deze veronderstellingen bedraagt de reële brutowaarde van de vastgoedbeleggingen op datum van 31 december 2021 396 mln. EUR (312 mln. EUR na aftrek van uitgestelde belastingen). De belangrijkste verschillen met het voorgaande jaar zijn de waardestijging van de bebouwde gronden na de investeringen die in de loop van het boekjaar zijn ge-

daan en de toename van de bebouwde gronden van categorieën 1 en 2 om rekening te houden met de huur in 2020.

Deze waarde moet worden vergeleken met een nettoboekwaarde van 107 mln. EUR (of 94 mln. EUR na aftrek van uitgestelde belastingen) (de active bestemd voor verkoop niet inbegrepen) (zie toelichting 17).

Uit deze tabel blijkt in het bijzonder dat 38% van de bebouwde oppervlakte in het centrum van de stad, namelijk categorie 3 en 4, slechts 14% van de huurinkomsten genereert. Deze oppervlakten worden dus momenteel niet optimaal benut en vertegenwoordigen net als de niet- bebouwde gronden een strategische grondreserve voor de Groep.

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

GEVOELIGHEID

De schatting van de reële waarde, hierboven vastgesteld op 396 mln. EUR, varieert als volgt op basis van de twee belangrijkste parameters: het vereiste rendement, en veel belangrijker, de waarde per m² in het stadscentrum van Kinshasa.

Geschatte waarde (in M EUR):

Rendement	Waarde per m² van gronden in het stadscentrum		
	€ 450	€ 650	€ 850
8 %	374	426	478
10 %	326	378	429
12 %	293	345	397

8. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

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

9. INVESTERINGEN IN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN

Het aandeel van de groep in de verliezen van CONGOTEX wordt sinds 2006 niet meer geboekt, aangezien deze vennootschap in vereffening is en aangezien de Groep geen verbintenissen heeft die haar investering overschrijden. Het niet-geboekte aandeel van de Groep in de verliezen van CONGOTEX per 31 december 2021 bedraagt 3.000k EUR. CONGOTEX is sinds augustus 2007 in vereffening. De groep heeft geen verbintenissen tegenover CONGOTEX, met name wat de vergoeding van eigen vermogen betreft.



10. OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Aandelen	Leningen	Totaal
Per 31 december 2018			
Brutowaarde	983	774	1.757
Gecumuleerde waardeverminderingen	(813)	(727)	(1.540)
Nettoboekwaarde	170	47	217
Mutaties 2019			
Nieuwe investeringen	71	54	125
Waardevermindering	(38)		(38)
Per 31 december 2019			
Brutowaarde	1.054	828	1.882
Gecumuleerde waardeverminderingen	(851)	(727)	(1.578)
Nettoboekwaarde	203	101	304
Mutaties 2020			
Nieuwe investeringen	132		132
Terugbetalingen		(4)	(4)
Waardevermindering			
Per 31 december 2020			
Brutowaarde	1.186	824	2.010
Gecumuleerde waardeverminderingen	(851)	(727)	(1.578)
Nettoboekwaarde	335	97	432
Mutaties 2021			
Nieuwe investeringen	296	21	317
Terugbetalingen			
Waardevermindering	558		558
Per 31 december 2021			
Brutowaarde	1.482	845	2.327
Gecumuleerde waardeverminderingen	(292)	(727)	(1.020)
Nettoboekwaarde	1190	118	1.307

- De nettowaarde van de aandelen (1.307k EUR) stemt overeen met het volgestorte deel van de investering in het fonds Partech Africa.

- De leningen omvatten een bedrag van 727 k EUR dat aan CONGO-TEX is geleend op het moment waarop het in vereffening is gegaan. Dit bedrag is volledig afgeschreven. De resterende lening per 31 december 2021 bestaat uit gestorte deposito's en waarborgen.

- De reële waarde van de overige financiële vaste activa per 31 december 2021, per 31 december 2020 en per 31 december 2019 ligt in de buurt van hun boekwaarde op die datums.

11. OVERIGE ACTIVA OPGENOMEN UIT HOOFDE VAN HET GEBRUIKSRECHT

Op de balans				
	Activa opgenomen uit hoofde van het gebruiksrecht	Uitgestelde belastingvorderingen	Schuld aan geldschietters op meer dan 12 maanden	Schuld aan geldschietters op 12 maanden of minder
Per 1 januari 2019	184	–	128	56
Afschrijving	-50			
Betaling effectieve huur			-53	
Disconteringsfactor	2		5	
Uitgestelde belastingen op het verschil met de effectieve huur		1		
Per 31 december 2019	136	1	79	56
Afschrijving	-53			
Betaling effectieve huur			-53	
Disconteringsfactor	-1		-1	
Uitgestelde belastingen op het verschil met de effectieve huur		-0		
Per 31 december 2020	82	0	25	56
Afschrijving	-53			
Betaling effectieve huur			-53	
Disconteringsfactor	2		2	
Uitgestelde belastingen op het verschil met de effectieve huur		1		
Per 31 december 2021	31	1	31	–

In de winst- en verliesrekening	2019	2020	2021
Afschrijving	-50	-53	-53
Annulering effectieve huur	53	53	53
Financiële last	-5	1	-2
Uitgestelde belastingen op het verschil met de effectieve huur	1	-0	1
Impact op het resultaat van de periode	-1	1	-1

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

12. VLOTTENDE ACTIVA

(in duizend EUR)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Activa aangehouden voor verkoop			
Gebouwen bestemd voor verkoop (brutowaarde)	0	0	5.381
afschrijvingen			(174)
Netto waarde	0	0	5.207
Voorraden			
Reserveonderdelen - brutowaarde	2.695	2.394	2.695
Reserveonderdelen - waardeverminderingsverlies	(198)	(269)	(279)
Afgewerkte producten - brutowaarde	2.054	2.167	2.154
Afgewerkte producten - waardevermindering	-	-	-
Overige voorraden - brutowaarde	82	54	52
Overige voorraden - bijzonder waardeverminderingsverlies	-	-	-
Nettowaarde	4.633	4.346	4.622
Klanten			
Klanten - brutowaarde	1.731	1.267	1.326
Klanten - waardeverminderingsverlies	(669)	(561)	(570)
Nettowaarde	1.062	706	757
Overige vorderingen			
Overige vorderingen - brutowaarde	430	376	379
Overige vorderingen - waardeverminderingsverlies	(180)	(184)	(184)
Nettowaarde	250	192	195
Belastingvorderingen			
	1.044	558	1.602
Geldmiddelen en kasequivalenten			
Contanten in kas	-	39	-
Banksaldi	5.179	3.785	4.133
Deposito's op korte termijn	3.588	3.155	1.800
Nettowaarde	8.767	6.979	5.933
Overige vlottende activa			
Over te dragen kosten	18	17	17
Verworven opbrengsten	221	128	250
Nettowaarde	239	145	267

- Dea active aangehouden voor verkoop hebben betrekking op een gebouw in Kinshasa.
- De voorraden van reserveonderdelen bevinden zich zowel bij CARRIGRES als bij UTEXAFRICA. De voorraden van afgewerkte producten en goederen in bewerking hebben uitsluitend betrekking op CARRIGRES.

- De ouderdomsanalyse van de handelsvorderingen is als volgt

(in duizend EUR)	Brutowaarde	Waardeverlies	Nettowaarde
0-60 dagen	196		196
60-120 dagen	124		124
> 120 dagen	1.007	(570)	437
Totaal	1.326	(570)	757

(in duizend EUR)	Handelsvorderingen	Omzet	% Vorderingen op omzet
Per 31 december 2018, brutowaarde			
Waardeverminderingsverliezen	(949)		
Nettowaarde	396	18.869	2,1%
Stijging van de voorzieningen	(11)		
Daling van de voorzieningen	291		
Per 31 december 2019, brutowaarde	1.731		
Waardeverminderingsverliezen	(669)		
Nettowaarde	1.062	21.924	4,8%
Stijging van de voorzieningen	(375)		
Daling van de voorzieningen	482		
Per 31 december 2020, brutowaarde	1.267		
Waardeverminderingsverliezen	(562)		
Nettowaarde	705	21.868	3,2%
Stijging van de voorzieningen	(73)		
Daling van de voorzieningen	79		
Per 31 december 2021, brutowaarde	1.326		
Waardeverminderingsverliezen	(570)		
Nettowaarde	757	22.727	3,3%





VOORZIENINGEN VOOR HANDELSVORDERINGEN

	2019	2020	2021
Klanten – brutowaarde	1.731	1.267	1.326
Klanten – Waardeverminderingen	(669)	(562)	(570)
Nettowaarde	1.062	705	757

- Wat betreft de waardevermindering van financiële activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, met inbegrip van handelsvorderingen, leidt de eerste toepassing van het model van de verwachte kredietverliezen volgens IFRS 9 tot een snellere opname van kredietverliezen dan het model van de geleden kredietverliezen in overeenstemming met IAS 39. Gezien enerzijds de kwaliteit van de huurders en anderzijds het geringe kredietrisico dat aan de handelsvorderingen verbonden is (vastgesteld op basis van de analyse van de kredietverliezen in het verleden), heeft het model van de verwachte kredietverliezen volgens IFRS 9 geen materiële gevolgen voor de Texaf-groep.
- De nettowaarde van de handelsvorderingen is zeer laag in verhouding tot de omzet (3%), omdat huurders in het vastgoedsegment vooruitbetalen en veel klanten in de steengroeveactiviteit betalen bij de ophaling. Bovendien heeft de Groep aan de passiefzijde voor 2.235k EUR vooruitbetaalde huurgelden van klanten. De nettowaarde van de klanten omvat 453k EUR aan vorderingen die meer dan

120 dagen zijn vervallen, waarvan een deel gedekt is door huurwaarborgen of door overeenstemmende schulden.

- Aangezien de Groep elk van haar klanten persoonlijk kent, slechts ongeveer 200 klanten heeft van verschillende groottes en met verschillende kenmerken, is het niet relevant of significant om een statistische analyse uit te voeren van de betalingsachterstanden om de parameters voor de voorziening voor vorderingen die meer dan 120 dagen achterstallig zijn, te bepalen. De Groep onderzoekt elk van haar vorderingen afzonderlijk met de debiteur om het risico en eventuele voorzieningen vast te stellen.
- De belastingvorderingen omvatten btw-vorderingen ter waarde van 1.126 k EUR.
- De reële waarde van handelsvorderingen en overige vorderingen en overige vlottende activa per 31 december 2021, per 31 december 2020 en per 31 december 2019 ligt in de buurt van hun boekwaarde op die datums.
- De waardevermindervingsverliezen zijn geboekt in de post 'waardevermindervingsverlies' in de winst-en-verliesrekening. Sinds 2016 worden de verschuldigde huurgelden door systematische wanbetalers pas geboekt wanneer ze effectief zijn geïnd. Daardoor genereren ze dus geen waardevermindervingsverliezen meer.

13. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

	Gewone aandelen in omloop
Aantal aandelen per 31 december 2018	3.543.700
Mutaties in het boekjaar 2019	-
Aantal aandelen per 31 december 2019	3.543.700
Mutaties in het boekjaar 2020	59.836
Aantal aandelen per 31 december 2020	3.603.536
Mutaties in het boekjaar 2021	63.020
Aantal aandelen per 31 december 2021	3.666.556

De aandelen worden uitgegeven zonder vermelding van nominale waarde.
Op 28 mei 2020 heeft de raad van bestuur vastgesteld dat als gevolg van de inbreng van 2.333.604 rechten op het nettodividend van 2019, 59.836 nieuwe aandelen zijn uitgegeven tegen 31,59 EUR voor een kapitaalverhogingsbedrag van 1.890.219 EUR.
Op 28 mei 2021 heeft de raad van bestuur vastgesteld dat als gevolg van de inbreng van 2.331.740 rechten op het nettodividend van 2020, 63.020 nieuwe aandelen zijn uitgegeven tegen 33,30 EUR voor een kapitaalverhogingsbedrag van 2.098.566 EUR.

14. BANKLENINGEN EN OVERIGE SCHULDEN

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	Monetaire wijzigingen	Niet-monetaire wijzigingen
Langlopend					
Ontvangen garanties en waarborgen	4.054	3.813	4.371	558	0
Schuld aan geldschieters op meer dan 12 maanden	79	34	0	-34	0
Overige langlopende schulden	135	289	171	-118	0
Bankleningen	1.966	773	1.810	1.037	0
Totaal	6.235	4.909	6.352	-2.401	0
Kortlopend					
Bankleningen	2.299	1.196	966	-230	0
Totaal van de leningen en andere financiële schulden	8.533	6.105	7.318	1.213	0
Volgens vervaldatum					
Op minder dan één jaar	2.299	1.196	966	-230	0
Tussen 1 en 5 jaar	6.235	4.909	6.352	1.443	0
Totaal	8.533	6.105	7.318	1.213	0
Volgens valuta					
Euro	8.533	6.105	7.318	1.213	0

- In 2014 is UTEXAFRICA bij een Congolese bank een lening aangegaan van 1.400k EUR tegen een rentevoet van 8,96%, terugbetaalbaar in 57 maandelijkse termijnen vanaf juni 2015. Dit krediet is in 2020 volledig terugbetaald.
- Eind 2014 is UTEXAFRICA bij een Congolese bank een lening aangegaan van 2.500k EUR tegen een rentevoet van 8,6%, terugbetaalbaar in 50 maandelijkse termijnen vanaf januari 2016. Dit krediet is in 2020 volledig terugbetaald.
- Eind 2015 is IMMOTEX bij een Congolese bank een lening aangegaan van 2.940k EUR tegen een rentevoet van 8,50%, terugbetaalbaar in 54 maandelijkse termijnen vanaf oktober 2016. Dit krediet is in 2021 volledig terugbetaald.
- In 2016 is IMMOTEX bij een Congolese bank een lening aangegaan van 2.600k EUR tegen een rentevoet van 7%, terugbetaalbaar in 48 maandelijkse termijnen vanaf oktober 2016. Dit krediet is in 2020 volledig terugbetaald.
- In 2016 is UTEXAFRICA bij een Congolese bank een lening aangegaan van 2.500k EUR tegen een rentevoet van 7%, terugbetaalbaar in 48 maandelijkse termijnen vanaf december 2017. Dit krediet is in 2021 volledig terugbetaald.
- In 2018 is UTEXAFRICA bij een Congolese bank een lening aangegaan van 2.500k EUR tegen een rentevoet van 8,50% terugbetaalbaar in 60 maandelijkse termijnen vanaf augustus 2019. Van deze lening is slechts voor 1.000k EUR opgenomen.
- In 2021 is UTEXAFRICA bij een Belgische bank een lening aangegaan van 2.000k EUR, met een afdekking van het

politieke risico. De totale kosten (rente en verzekeringspremie) bedragen 4,00%. Het moet vanaf maart 2021 in 60 maandelijkse termijnen worden terugbetaald.

- De ontvangen garanties en waarborgen zijn de huurwaarborgen gestort door de klanten en de uitvoeringsgaranties die worden ingehouden op facturen van bouwaannemers. In 2021, nemen zij toe met de huur van nieuwe gebouwen.
- De reële waarde van de ontvangen garanties kan niet nauwkeurig worden vastgesteld aangezien de contracten zijn opgesteld voor onbepaalde duur. De reële waarde van de kortlopende en langlopende bankleningen benadert hun boekwaarde, aangezien het effect van de discontering verwaarloosbaar is.

15. NETTO FINANCIËLE SCHULD

(in k EUR)	Toelichting	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Bankschuld	14	4.265	1.969	2.776
Schuld ten aanzien van Imbakin	34	379	371	341
Geldbeleggingen	10	-8.767	-6.979	-5.933
Netto financiële schuld		-4.123	-4.639	-2.816

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



16. PENSIOENVERPLICHTINGEN EN VERGELIJKBARE VOORDELEN

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
In de balans opgenomen verplichtingen uit hoofde			
van pensioenuitkeringen en medische uitkeringen na uitdiensttreding	1.012	1.025	1.179
Mutaties in het boekjaar:			
Verwerkt in de winst-en-verliesrekening	194	(66)	195
Wijziging van actuariële veronderstellingen ten laste genomen van het eigen vermogen	27	79	(41)
	221	13	154
Gedisconteerde waarde van niet-gefinancierde verplichtingen	1.012	1.025	1.179
	2019	2020	2021
Kosten van verstreken diensttijd	194	(66)	195
Netto actuarieel verlies opgenomen tijdens het boekjaar	27	79	(41)
Verliezen in verband met de afbouw van pensioenstelsels	-	-	-
Totaalbedrag opgenomen in de kosten in verband met personeelsbeloningen	221	13	154
De belangrijkste gehanteerde actuariële veronderstellingen zijn de volgende:	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Disconteringsvoet	2,3%	1,7%	1,9%
Percentage van toekomstige loonsverhoging	3,0%	3,0%	3,0%

In de Democratische Republiek Congo ontvangen werknemers die met pensioen gaan een vergoeding die berekend wordt op basis van het aantal jaren dienstverband en het beloningsniveau, zoals in geval van ontslag.

In de Democratische Republiek Congo ontvangen werknemers die met pensioen gaan een vergoeding die berekend wordt op basis van het aantal jaren dienstverband en het beloningsniveau, zoals in geval van ontslag. De voorziening voor deze vergoeding wordt berekend volgens de 'projected unit credit'-methode. De berekening vindt plaats in USD ook al wordt de vergoeding betaald in Congolese frank (CDF). Ener-

zijds bestaat er immers geen langetermijnrente in CDF en anderzijds vindt de Groep het belangrijk om de koopkracht in USD van haar werknemers te vrijwaren, zelfs bij een waardedaling van de CDF. De gebruikte disconteringsvoet is bijgevolg de 30-jarige rente op Amerikaanse staatsobligaties (1,94%) en het percentage van loonsverhoging (2,98%) stemt overeen met het historisch gemiddelde van de Groep in USD (dit laatste percentage

vervangt de inflatie op lange termijn in USD en het reële groeipercentage, die vroeger werden gebruikt). Er wordt gebruik gemaakt van de tabel van de Conférence Interafricaine pour les Marchés d'Assurance (www.cima-afrique.org), die verplicht is voor verzekeringsmaatschappijen in de Franstalige landen van West-Afrika. Deze voorziening is niet gefinancierd door een portefeuille van beleggingen.

De gevoeligheid van deze voorziening van 1.179k EUR voor de actuariële veronderstellingen wordt gepresenteerd in de onderstaande tabel:

VOORZIENING VOOR UITKERINGEN NA UITDIENSTTREDING (in duizend EUR)

Disconteringsvoet in USD	Nominaal percentage van loonsverhoging in 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. UITGESTELDE BELASTINGEN

De uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden verrekend wanneer er een in rechte afdwingbaar recht bestaat om de verschuldigde belastingvorderingen en -verplichtingen te verrekenen en de uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen betrekking hebben op belastingen over het resultaat die door dezelfde belastingautoriteit worden geheven. Tussen afzonderlijke juridische entiteiten vindt er geen verrekening plaats. In de onderstaande tabel worden in voorkomend geval de bedragen na verrekening vermeld.

(in k EUR)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Uitgestelde belastingverplichtingen die op meer dan 12 maanden kunnen worden teruggevorderd	12.805	12.806	14.200
Uitgestelde belastingvorderingen overgedragen naar de terugvorderbare verplichtingen op minder dan 12 maanden	-	-	-
	12.805	12.806	14.200

De brutowijziging van de uitgestelde belastingen wordt hierna uiteengezet:

Per 31 december 2017	19.810	19.810	19.810
Uitgestelde belastingen op actuariële mutaties overgedragen naar het eigen vermogen			
Overige belastingen die in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt in de rubriek 'Uitgestelde belastingen'	(5.811)	(5.811)	(5.811)
Per 31 december 2018	13.999	13.999	13.999
Uitgestelde belastingen op actuariële mutaties overgedragen naar het eigen vermogen	(9)	(9)	(9)
Uitgestelde belastingen op de mutaties van de herwaarderingsreserves	(9)	(9)	(9)
Overige belastingen die in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt in de rubriek 'Uitgestelde belastingen'	(1.176)	(1.176)	(1.176)
Per 31 december 2019	12.805	12.805	12.805
Uitgestelde belastingen op actuariële mutaties overgedragen naar het eigen vermogen		(24)	(24)
Overige belastingen die in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt in de rubriek 'Uitgestelde belastingen'		25	25
Per 31 december 2020		12.806	12.806
Uitgestelde belastingen op actuariële mutaties overgedragen naar het eigen vermogen			12
Uitgestelde belastingen op de mutaties van de herwaarderingsreserves			140
Overige belastingen die in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt in de rubriek 'Uitgestelde belastingen'			1.242
Per 31 december 2021			14.200

De wijziging van de uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen tijdens het boekjaar, exclusief verrekening binnen eenzelfde fiscale jurisdictie, wordt hierna beschreven:

Uitgestelde belastingverplichtingen:	Herwardering (net-to) van de terreinen en gebouwen	Interne waarde-verminderingen en meerwaarden	Overige	Totaal
Per 31 december 2018	12.068	2.168	0	14.236
Herclassificatie				0
Verwerkt in de winst- en verlies rekening van 2019	(928)	(190)		(1.118)
Per 31 december 2019	11.140	1.978	0	13.118
Herclassificatie				0
Verwerkt in de winst- en verlies rekening van 2020	166	(161)		5
Per 31 december 2020	11.307	1.817	0	13.124
Herclassificatie				0
Verwerkt in de winst- en verlies rekening van 2021	1.468	(167)		1.300
Per 31 december 2021	12.774	1.650	0	14.424

Uitgestelde belastingvorderingen	Fiscale verliezen	Voordelen na uit-diensttreding	Overige	Totaal
Per 31 december 2018	-	(237)	0	(237)
Geboekt in de overige elementen van het totaalresultaat	-	(9)	(9)	(18)
Verwerkt in de winst- en verliesrekening van 2019		(57)	(1)	(58)
Per 31 december 2019	-	(303)	(10)	(313)
Geboekt in de overige elementen van het totaalresultaat	-	(24)		(24)
Verwerkt in de winst- en verliesrekening van 2020		20		20
Per 31 december 2020	-	(308)	(10)	(318)
Geboekt in de overige elementen van het totaalresultaat	-	12	140	152
Verwerkt in de winst- en verliesrekening van 2021		(58)	0	(58)
Per 31 december 2021	-	(354)	130	(224)

De uitgestelde belastingverplichtingen bestaan voornamelijk (12.774 k EUR) uit een voorziening voor de belasting van een eventuele toekomstige meerwaarde op de vastgoedactiva van de Groep in de DRC in geval van verkoop. De fiscale waarde is vastgelegd in Congolese frank (CDF) maar wordt elk jaar geherwaardeerd volgens een coëfficiënt die wordt vastgelegd door het ministerie van Financiën om rekening te houden met de inflatie. In 2019 is deze voorziening enerzijds verminderd met 928 k EUR om de voorziening aan te passen aan de geherwaardeerde fiscale waarde in Congolese frank. In 2020 is deze voorziening toegenomen met 166 k EUR. In 2021, is deze voorziening met 1.368 k EUR toegenomen om nieuwe gebouwen bij te voegen.

Deze voorziening zou in de toekomst kunnen toenemen als het verschil tussen de wisselkoers tussen de EUR en de CDF en de fiscale herwaarderingscoëfficiënt groter wordt.

Voor het overige (1.650 k EUR) omvatten de uitgestelde belastingverplichtingen een voorziening voor toekomstige belastingen in België voor de terugboeking van bijzondere waardeverminderingen die Texaf nv zal moeten uitvoeren op de historische vordering op Utexafrica.

De Groep boekt geen uitgestelde belastingverplichtingen op niet-uitgekeerde winsten door dochterondernemingen voor het deel van de winsten waarvoor werd besloten het niet binnen afzienbare tijd uit te keren (uitgestelde belas-

tingverplichting van 3.498 k EUR per 31 december 2021). Ook boekt de Groep geen uitgestelde belastingverplichtingen op de belastingvrije reserves, aangezien de Groep niet van plan is om deze reserves binnen afzienbare tijd uit te keren (3.198 k EUR per 31 december 2021).

De niet in de balans opgenomen uitgestelde belastingvorderingen bedragen overigens 55 k EUR. Deze belastingvorderingen zijn toe te schrijven aan overgedragen verliezen in de DRC. Voor de opname daarvan geldt er niet langer een tijdlimiet. De kans dat ze worden geïnd, wordt als onzeker beschouwd.

18. HANDELSSCHULDEN EN OVERIGE KORTLOPENDE SCHULDEN

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Leveranciers	1.975	1.419	1.290
Btw en andere te betalen belastingen	4.260	2.957	3.652
Lonen, sociale lasten en gelijkgesteld	23	37	9
Overige crediteuren	426	418	435
	6.685	4.831	5.387



19. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

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

verwijderd. De vergelijkende informatie met betrekking tot deze instrumenten die per 1 januari 2018 niet uit de rekeningen waren verwijderd, is niet aangepast.

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

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

- Financiële activa, zoals niet-beursgenoteerde participaties, geclassificeerd in de categorie ‘Activa aangehouden voor verkoop’, zoals de overige finan-

ciële activa (aandelen) volgens IAS 39, worden aangemerkt als gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de overige elementen van het totaalresultaat.

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

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

Financiële instrumenten op 31 12 2021 (in k EUR)	Geboekt tegen reële waarde op basis van de overige elementen van het totaalresultaat	Financiële activa of passiva gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs	Reële waarde	Kwalificatie van de reële waarden	Categorie
Financiële activa					
Overige financiële activa					
Aandelenparticipaties	1.190		1.190	Level 2	Financiële activa tegen reële waarde op basis van de overige elementen van het totaalresultaat
Financiële derivaten op valuta's					Kasstroomafdekking
Financiële derivaten op de overige elementen					Kasstroomafdekking
Leningen aan gelieerde bedrijven					Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Deposito's en waarborgen		118	118	Level 2	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Termijnbeleggingen					Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Overige vorderingen tegen geamortiseerde kostprijs		2.064	2.064	Level 2	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Overige financiële activa					
Langlopende handelsvorderingen*					Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Kortlopende handelsvorderingen		757	757	Level 2	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
Geldmiddelen en kasequivalenten		5.933	5.933	Level 2	Financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs
TOTAAL	1.190	8.871	10.061		

Financiële passiva					
Leningen					
Bankleningen		2.776	2.776	Level 2	Financiële schulden tegen geamortiseerde kostprijs
Bankoverschrijvingen					Financiële schulden tegen geamortiseerde kostprijs
Financiële-leaseschulden		35	35		Financiële schulden tegen geamortiseerde kostprijs
Overige financiële schulden		12.675	12.675	Level 2	Financiële schulden tegen geamortiseerde kostprijs
Overige financiële passiva					
Financiële derivaten op valuta's					Kasstroomafdekking
Financiële derivaten op de overige elementen					Kasstroomafdekking
Handelsschulden		1.290	1.290	Level 2	Financiële schulden tegen geamortiseerde kostprijs
Schulden aan gelieerde partijen					Financiële schulden tegen geamortiseerde kostprijs
TOTAAL		16.775	16.775		

De financiële instrumenten die, na de eerste inboeking, in de balans worden gewaardeerd op reële waarde, kunnen worden gepresenteerd volgens 3 niveaus (1 tot 3), die elk overeenstemmen met een bepaalde mate van waarneembaarheid:

De waarderingen op reële waarde van niveau 1 worden opgesteld op basis van de (niet-gecorrigeerde) koersen die worden genoteerd op actieve markten voor identieke activa of passiva.

De financiële instrumenten die, na de eerste inboeking, in de balans worden gewaardeerd op reële waarde, kunnen worden gepresenteerd volgens 3 niveaus (1 tot 3), die elk overeenstemmen met een bepaalde mate van waarneembaarheid:

De waarderingen op reële waarde van niveau 1 worden opgesteld op basis van de (niet-gecorrigeerde) koersen die worden genoteerd op actieve markten voor identieke activa of passiva.

De waarderingen op reële waarde van niveau 2 worden opgesteld op basis van andere gegevens dan de voor niveau 1 bedoelde genoteerde koersen, die kunnen worden vastgesteld voor het betrokken actief of passief, ofwel direct (dus via prijzen) ofwel indirect (van prijzen afgeleide gegevens).

De waarderingen op reële waarde van niveau 3 worden opgesteld op basis van waarderingstechnieken aan de hand van gegevens betreffende het actief of passief die niet afkomstig zijn

van waarneembare marktgegevens (niet- waarneembare gegevens).

Niveau 1: Momenteel bezit Texaf geen financiële instrumenten die beantwoorden aan de definitie van niveau 1.

Niveau 2: Alle andere financiële activa en passiva in het bezit van Texaf zijn van niveau 2.

Niveau 3: Momenteel bezit Texaf geen financiële instrumenten die beantwoorden aan de definitie van niveau 3.

20. OPBRENGST UIT DE GEWONE ACTIVITEITEN

(in k EUR)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Verkoop van goederen	2.458	2.547	2.894
Huuropbrengsten	19.233	19.321	19.832
	21.691	21.868	22.727

STEENGROEVE

- De verkopen van goederen betreffen de omzet van CARRIGRES.
- CARRIGRES heeft één klant die meer dan 10% van de verkochte tonnage vertegenwoordigt; de 5 grootste klanten vertegenwoordigen 51% van de leveringen en de 10 grootste 59%.

VASTGOED

- De huurgelden zijn afkomstig van de verhuur van residentiële gebouwen, kantoren en opslagplaatsen in Kinshasa.
- De huurcontracten worden overwegend opgesteld voor onbepaalde duur met een opzeggingstermijn van drie maanden voor residentiële huurcontracten, en zes maanden voor professionele huurcontracten. Voor tal van klanten geldt bovendien een diplomatieke clause waardoor ze het pand zonder boete kunnen verlaten na een opzeggingstermijn van één maand als hun land of internationale instelling hun opdracht in de DRC stopzet. Er zijn enkele contracten van bepaalde duur met een resterende looptijd van 1 tot 10 jaar.

Aandeel van de huurcontracten in de waarde (31-12-2021)	
Diplomatieke clause (1 maand opzeggingstermijn in geval van verbreking van de diplomatieke relaties)	30.7 %
Onbepaalde duur (opzeggingstermijn van 3 maanden)	43.4 %
Onbepaalde duur (opzeggingstermijn van 6 maanden)	17.3 %
Bepaalde duur zonder diplomatieke clause (1 tot 5 jaar)	8.6 %

- Geen enkele klant vertegenwoordigt 10% of meer van de omzet van het segment; de 5 grootste klanten vertegenwoordigen 30% van de omzet en de 10 grootste 38%.
- De jaarlijkse huurwaarde van de verhuurde panden bedraagt 21,8 mln. EUR, wat hoger ligt dan de omzet in 2021 vanwege de leegstand en de lancering halverwege het jaar van de tweede fase van Bois Nobles.

21. PERSONEELSKOSTEN

(in k EUR)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Bezoldigingen, lonen en sociale voordelen	3.599	3.611	3.865
Geactiveerde kosten	(387)	(401)	(433)
Pensioenkosten (toegezegde-bijdragenregeling)	194	(66)	195
	3.405	3.144	3.627

22. AFSCHRIJVINGSKOSTEN

De afschrijvingskosten hebben betrekking op de immateriële vaste activa (1k EUR), de materiële vaste activa (624k EUR) (toelichting 6), de vastgoedbeleggingen (2.971k EUR) (toelichting 7) en de gebruiksrechten (53k EUR) (toelichting 11).

23. WAARDE- VERMINDERINGSVERLIEZEN

(a) NIET-FINANCIËLE ACTIVA

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

Waarde op 31 december 2018	5.982 k EUR
Afschrijving op basis van de productie	(84) k EUR
Waarde op 31 december 2019	5.898 k EUR
Afschrijving op basis van de productie	(90) k EUR
Uitzonderlijke afschrijving	(1.300) k EUR
Waarde op 31 december 2020	4.509 k EUR
Afschrijving op basis van de productie	(85) k EUR
Waarde op 31 december 2021	4.424 k EUR

Er zijn waardeverminderingen (na terugnames) op voorraden geboekt voor 26k EUR in 2019, voor 92k EUR in 2020 en voor 24k EUR in 2021.

(b) FINANCIËLE ACTIVA

In 2019 zijn er terugnames van waardeverminderingen op handelsvorderingen geboekt, na aftrek van nieuwe toevoegingen, voor 47k EUR. In 2020 zijn tevens waardeverminderingen (na terugnames) op handelsvorderingen geboekt voor 228k EUR en voor 8k EUR in 2021.

24. OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

(in k EUR)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Verhuurkosten	15	32	23
Onderhoud en reparaties (uitbesteed)	839	1.107	1.415
Brandstof en smeermiddelen	46	37	58
Water	214	223	194
Elektriciteit	812	601	774
Kantoorartikelen	52	46	72
Communicatiekosten	73	82	76
Honoraria en vergoedingen van derden	1.910	1.782	2.127
Transportkosten (doorgefactureerd)	90	41	50
Verzekeringen	64	76	126
Reiskosten	171	113	202
Reclame- en representatiekosten	329	340	373
Bestuurders	738	242	553
Belastingen en taksen	1.307	1.403	1.386
Diversen	171	646	397
	6.830	6.772	7.824

Erelonen omvatten voor 73% juridische kosten en bewaarkosten die onmisbaar zijn om de goederen van de Groep veilig te stellen.

Belastingen en taksen omvatten in 2021 voor 865k EUR de Congolese belasting op de huurinkomsten van TEXAF nv. Deze belasting heeft betrekking op de bruto-inkomsten en niet op de daaruit voortvloeiende winst.

25. OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

(in k EUR)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Restaurant - pool house	366	261	487
Doorgefactureerde kosten van water, elektriciteit, diversen	736	920	1.105
Diversen	428	245	463
	1.530	1.425	2.055

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

26. EENMALIGE OPERATIONELE ELEMENTEN

- Eenmalige operationele elementen zijn opbrengsten of lasten in verband met de bedrijfsactiviteiten van de Groep, die echter ongebruikelijk zijn en dus niet elk jaar voorkomen. Sinds 2017 zijn ze beperkt tot 1. winsten of verliezen op de verkoop van materiële vaste activa, 2. de opname (of terugname) van bijzondere waardeverminderingen op materiële vaste activa en 3. kosten in verband met een belangrijke herstructurering, een overname of een afstoting van een activiteit (bijv. ontslagkosten, kosten voor de sluiting van een fabriek, aan derden betaalde provisies voor de overname of afstoting van een activiteit...).
- Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 hebben de eenmalige opbrengsten betrekking op overdrachtsmeewwaarden, hoofdzakelijk bij IMMOTEX voor 17 ha van zijn terrein in Kinsuka (5.120 k EUR) en in ondergeschikte mate bij TEXAF voor een in België gelegen bos (68 k EUR) en bij CARRIGRES voor oude productieapparatuur (2 k EUR).
- Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 hebben de eenmalige lasten betrekking op de bijzondere waardevermindering op de zandsteengroeve (1.300 k EUR) (toelichtingen 6 en 23) en op de directe kosten van de brand van 7 augustus 2020 (416 k EUR).
- Voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021, zijn de enige eenmalige lasten bijkomende kosten ten gevolge van de brand van 7 Augustus 2020 (45 k EUR).

27. FINANCIËLE KOSTEN

(in K EUR)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Rentekosten	479	243	127
Geactiveerde rentekosten	(118)	(106)	(71)
Wisselkoersverschillen	(67)		0
Overige financiële kosten	48		0
	342	136	56

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



28. BELASTING OP HET RESULTAAT

(in K EUR)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Belastingen over het huidige boekjaar	(3.183)	(1.502)	(1.467)
Uitgestelde belastingen (toelichting 16)	1.177	(25)	(1.242)
	(2.006)	(1.527)	(2.709)

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

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

In 2021, stijgen de uitgestelde belastingen met 1.394 k EUR, voornamelijk (voor 1.242 k EUR) om aangepast te worden aan de geherwaardeerde fiscale waarde van de gebouwen in Congolese frank.

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

(IN k EUR)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Belastinglast op basis van het belastingtarief dat geldt voor de moedermaatschappij	(3.840)	(1.527)	(1.980)
Resultaat vóór belastingen	12.799	6.108	7.922
Toepasselijk belastingtarief	30,00 %	25,00 %	25,00 %
Aansluitingselementen	604	633	619
Impact van de tarieven in andere rechtsgebieden	0	(211)	(303)
Wijziging van het belastingtarief	(2)	0	0
Impact van de notionele intrestaftrek	0	0	0
Impact van niet-belastbare inkomsten	781	1.005	1.004
Impact van niet-aftekbare kosten	(244)	(231)	(141)
Impact van aangewende fiscale verliezen	135	80	
Impact van niet tijdens het boekjaar opgenomen uitgestelde belastingen	(71)	(10)	58
Impact van tijdens het boekjaar opgenomen uitgestelde belastingen	0	0	0
Overige	5	0	0
Belastinglast op basis van het effectieve belastingtarief	(3.236)	(894)	(1.362)
Resultaat vóór belastingen	12.799	6.108	7.922
Effectief belastingtarief	25,28%	14,64%	17,19%
Aanpassingen aan de verschuldigde belastingen van vorige boekjaren	579	(99)	(1)
Aanpassingen aan de uitgestelde belastingen	651	(534)	(1.347)
Totaal belastingen	(2.006)	(1.527)	(2.709)

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

29. RESULTAAT PER AANDEEL

De basiswinst per aandeel wordt berekend door de nettowinst die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap te delen door het gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen in omloop in de loop van het boekjaar, exclusief door de vennootschap ingekochte eigen aandelen. De aandelen uitgegeven op 28 mei 2021 door inbreng van de dividendschuldvordering ('optioneel dividend') nemen deel aan het resultaat vanaf 1 januari 2021 en worden zonder weging opgenomen voor de berekening van het resultaat per aandeel.

(in K EUR)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Nettowinst die toekomt aan de aandeelhouders van de vennootschap (in duizend EUR)	10.771	4.570	5.206
Gewogen gemiddelde aantal gewone aandelen in omloop	3.543.700	3.603.536	3.666.556
Basiswinst per aandeel (EUR per aandeel)	3,04	1,27	1,42

31. KASSTROMEN UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN

(in K EUR)	Toelichting	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Resultaat van de periode		10.792	4.581	5.212
Aanpassingen:				
– Belastingen	27	2.006	1.527	2.709
– Afschrijving van immateriële vaste activa		8	3	4
– Afschrijving van materiële vaste activa	7	518	505	624
– Afschrijving van activa opgenomen uit hoofde van het gebruiksrecht		50	50	50
– Afschrijving van vastgoedbeleggingen	8	2.804	3.243	2.971
– Afschrijvingscorrectie van vastgoedbeleggingen	8	(22)	-	-
– Correctie waardering van de vaste activa		-	1.300	
– Verlies op ingebrachte activa en passiva		-	-	-
– Verlies / (winst) op de verkoop van vaste activa		(2.929)	-	(4)
– Verlies (winst) uit beëindigde bedrijfsactiviteiten		-	-	-
– Nettowijzigingen in de voorzieningen voor overige verplichtingen	15	-	-	-
– Nettowijzigingen in de verplichtingen die voortvloeien uit voordelen na uitdiensttreding	16	194	(66)	195
– Waardeverminderingsverliezen op activa met tegenpost in de winst-en-verliesrekening	25	(190)	339	19
– Rentelasten	26	342	136	56
– Rentebaten		(68)	(98)	(22)
– Aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen				
– Niet-gerealiseerde verliezen / (winsten) op wisselkoersverschillen		-	6	
Wijzigingen in het werkkapitaal (zonder wijzigingen in consolidatiekring en omrekeningsverschillen)				
– Voorraden		463	195	(286)
– Handelsvorderingen en overige vorderingen		(769)	763	(1.228)
– Ontvangen huurwaarborgen		288	(241)	558
– Leveranciers en overige crediteuren		724	(2.112)	291
Kasstromen uit operationele activiteiten		14.211	10.131	11.149

32. GESCHILLEN EN VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN

- Een deel van het terrein van CARRIGRÈS wordt illegaal bezet door ‘squatters’, die de ontwikkeling van de exploitatie van de steengroeve op langere termijn zouden kunnen verhinderen. Dit deel van de steengroeve is in de rekeningen niet gewaardeerd.
- IMMOTEX is betrokken bij verschillende gerechtelijke procedures om zijn terrein in Kinsuka (87 ha) te beschermen tegen derden die pogingen ondernemen om dit terrein volledig of gedeeltelijk op onwettige wijze in te nemen.
- TEXAF is eveneens betrokken bij verschillende gerechtelijke procedures om het hoofd te bieden aan pogingen van onwettelijke toe-eigening van zijn terrein op de locatie ‘Petit Pont’.
- UTEXAFRICA wordt geconfronteerd met pogingen van derden om zich te vestigen op de terreinen waarvoor overstromingsgevaar geldt die zijn gevestigd tussen de concessie en de stroom. Om zich daartegen te beschermen heeft het van de Staat in 2017 een huurcontract van 25 jaar voor deze oppervlakte verkregen.
- De Groep is door de rechtbanken van Kinshasa in het gelijk gesteld voor alle bovenvermelde geschillen en wacht op de uitvoering van de gerechtelijke beslissingen.
- IMMOTEX is eiser in een arbitrageprocedure om schadevergoeding te krijgen voor de gevolgen van de brand van 7 augustus 2021.

34. TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN

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

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

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

De Groep koopt regelmatig goederen en diensten bij Chanimétal (342k EUR aankopen in 2021), een vennootschap waarover Chanic, bestuurder, de gezamenlijke zeggenschap heeft.

33. VERBINTENISSEN

- CONGOTEX is in augustus 2007 in vereffening gesteld. IMMOTEX heeft een voorschot van 1 mln. USD toegekend om de taak van de vereffenaar te vereenvoudigen, namelijk de afwikkeling van bepaalde prioritaire schulden, waaronder sociale verplichtingen. Er is voor het volledige bedrag van dit voorschot een voorziening aangelegd. De TEXAF-groep hoeft geen grotere financiële bijdragen te leveren dan de inspanningen die de Groep tot vandaag als aandeelhouder heeft geleverd.
- Bepaalde onroerende goederen van TEXAF (nettoboekwaarde van 400k EUR) zijn in waarborg gegeven aan een Congolese bank om een lening te dekken die aanvankelijk 1.000k EUR bedroeg (zie toelichting 14 hiervoor).
- De Vennootschap heeft zich bij de uitvoerend bestuurders verbonden tot een vergoeding op lange termijn, die om de drie jaar wordt berekend en betaald. Dat gebeurt voor het eerst in 2023 op basis van de resultaten en het beursrendement tussen eind 2019 en eind 2022.
- TEXAF heeft zich ertoe verbonden in te schrijven op het PARTECH AFRICA-fonds voor een nog niet opgevraagd bedrag van 627k EUR.
- De Democratische Republiek Congo heeft zich ertoe verbonden UTEXAFRICA te compenseren voor een onteigening voor een resterend bedrag van 3,7 mln. USD.



De bezoldiging van de niet uitvoerende bestuurders in 2021 was als volgt:

(in EUR)	Vaste beloning (bruto)	Presentiegelden (bruto)	Totale beloning (bruto)
Chanic s.a. vertegenwoordigd door 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. BELONING VAN DE VOORNAAMSTE DIRECTIELEDEN

De beloningen en andere voordelen op korte termijn die worden toegekend aan de belangrijkste directieleden, bedragen 554k EUR in 2021, als volgt verdeeld:

(in EUR)	Kosten voor de vennootschap	Variabele beloning	Pensioenplan	Bedrijfswagen	Totaal
CEO	340.477	16.370	Volgens de wetgeving van de DRC	Ja	356.847
CFO	155.000	12.277		Ja	197.273

36. VERGOEDING VAN DE COMMISSARIS

- Bezoldiging voor de opdrachten als commissaris die in 2021 bij de Groep zijn uitgeoefend: 54k EUR exclusief btw. De honoraria voor niet-auditdiensten uitgevoerd door Deloitte Bedrijfsreviseren VBA bedroegen EUR 3.570 en hebben betrekking op wettelijke opdrachten overeenkomstig de onafhankelijkheidsregels.
- Bezoldiging voor de opdrachten als commissaris en gelijkgesteld met verbonden personen met de commissaris (in 2021): 48k EUR.

37. AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR (TOTAAL AANTAL UITGEGEVEN EFFECTEN: 3.666.556 - SINDS 28 MEI 2021)

• Op 28 mei 2021 heeft TEXAF de volgende informatie gepubliceerd na de kapitaalverhoging die is beslist door de buitengewone algemene vergadering van 11 mei 2021:

Aantal aandelen in omloop	3.666.556	
Totaal aantal stemrechten	3.666.556	
Totaal kapitaal	25.496.946,08 EUR	
Houders van stemrechten :		
Société Financière Africaine	2.300.082	62,73 %
Middle Way Ltd	366.656	10,00 %

Société Financière Africaine wordt gecontroleerd door Chagawirald SCS, dat zelf wordt gecontroleerd door de heer Philippe Croonenberghs. Middle Way Ltd is voor 100% in handen van Member Investments Ltd. De uiteindelijke begunstigde van Member Investments Ltd is CCM Trust (Cayman) Ltd, een trust van de Cha-familie.

• Op 25 augustus 2021 heeft TEXAF aan de FSMA de informatie meegedeeld in verband met art. 74 van de wet op de openbare overnamebiedingen.

Aandeelhouders :		
Société Financière Africaine	2.300.082	62,73 %
Middle Way Ltd	366.656	10,00 %
Totaal aantal aandelen in omloop	3.666.556	

- Transacties met effecten van TEXAF, uitgevoerd door personen met voorkennis tijdens het boekjaar 2021:
- Verwervingen in het kader van de kapitaalverhoging van 28 mei 2021 als gevolg van het voorstel van optioneel dividend in de vorm van nieuwe aandelen:

Société Financière Africaine SFA : 43.562 aandelen (28 mai 2021)
Middle Way Ltd : 46.302 aandelen (28 mai 2021)
De heer Vincent Bribosia : 380 aandelen (28 mai 2021)

- Verkoop op de beurs :

De heer Christophe Evers : 600 aandelen op 23 maart tegen 34,21 EUR en 1.000 aandelen op 23 juli tegen 33,53 EUR

38. GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Op het moment van schrijven hebben zich geen noemenswaardige gebeurtenissen voorgedaan.



OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE BOEKHOUDMETHODEN

De belangrijkste boekhoudmethoden die gehanteerd zijn bij de opstelling van de geconsolideerde financiële staten, worden hierna beschreven. Tenzij anders aangegeven, worden deze methoden permanent toegepast op alle gepresenteerde boekjaren.

1. BOEKHOUDMETHODEN VAN DE GROEP

De statutaire rekeningen van de entiteiten die deel uitmaken van de consolidatiekring worden opgesteld volgens de geldende lokale boekhoudregels. Vervolgens worden ze indien nodig aangepast om ze in overeenstemming te brengen met de hierna beschreven boekhoudmethoden, indien dergelijke aanpassingen een belangrijke impact hebben op de geconsolideerde rekeningen.

2. CONSOLIDATIEPRINCIPES

De geconsolideerde financiële staten omvatten de financiële staten van TEXAF nv, zijn dochterondernemingen en het aandeel van de Groep in het eigen vermogen en de resultaten van joint ventures en geassocieerde deelnemingen.

2.1 INVESTERINGEN IN DOCHTERONDERNEMINGEN

De dochterondernemingen zijn entiteiten waarover de Groep TEXAF de zeggenschap heeft. Er is sprake van 'zeggenschap' wanneer TEXAF de macht (>50% van de stemrechten) heeft om invloed uit te oefenen op het financiële en operationele beleid van een onderneming om voordelen uit haar activiteiten te verkrijgen. Investerings in dochterondernemingen worden geconsolideerd vanaf de datum waarop de zeggenschap is overgedragen aan de Groep, en worden niet langer geconsolideerd vanaf de datum waarop de Groep niet langer de zeggenschap heeft.

Bij de overname worden de activa en verplichtingen van een dochteronderneming gewaardeerd tegen hun reële waarde op die datum. Positieve (of negatieve) verschillen tussen de overnamekosten en de reële waarde van de overgenomen nettoactiva worden opgenomen volgens de principes die worden beschreven in punt 3 hierna.

De dochterondernemingen worden integraal geconsolideerd. Dat betekent dat de afzonderlijke financiële staten van de dochteronderneming post per post worden samengevoegd met die van de moedermaatschappij van de Groep, door vergelijkbare onderdelen van activa, verplichtingen, kosten en opbrengsten bij elkaar op te tellen. Opdat de geconsolideerde financiële staten de financiële informatie van de Groep zouden presenteren alsof het een enkele onderneming betreft, worden de volgende stappen gevolgd:

- de boekwaarde van de investering van de moedermaatschappij in de dochteronderneming en het aandeel van de moedermaatschappij in het eigen vermogen van de dochteronderneming worden geëlimineerd. Daardoor ontstaat er een nettobijdrage van de dochteronderneming in de geconsolideerde reserves van de Groep;
- minderheidsbelangen (namelijk belangen die niet worden gehouden door de moedermaatschappij en niet direct of indirect via de dochterondernemingen) in het nettoresultaat van de dochteronderneming worden geïdentificeerd en afgetrokken van het resultaat van de Groep;
- minderheidsbelangen in de nettoactiva van de dochteronderneming worden geïdentificeerd en worden in de geconsolideerde balans afzonderlijk gepresenteerd van de verplichtingen en het eigen vermogen van de moedermaatschappij.

Saldi en transacties binnen de groep en de daaruit voortvloeiende niet-gerealiseerde verliezen of winsten worden in de consolidatie geëlimineerd. Indien nodig worden de boekhoudregels van de dochterondernemingen aangepast om te garanderen dat de geconsolideerde financiële staten op basis van uniforme boekhoudregels worden opgesteld.

Een investeerder heeft zeggenschap over een entiteit waarin wordt geïnvesteerd wanneer hij effectieve rechten heeft die hem de actuele mogelijkheid geven om de relevante activiteiten te leiden, dat wil zeggen activiteiten die een aanzienlijke invloed hebben op het rendement van de entiteit waarin wordt geïnvesteerd.

De investeerder heeft alleen zeggenschap over een uitgevende entiteit als aan alle onderstaande voorwaarden is voldaan:

- a)** hij heeft zeggenschap over de uitgevende entiteit (zie alinea's 10 tot en met 14);
- b)** hij is blootgesteld aan of heeft recht op variabele rendementen vanwege zijn banden met de uitgevende entiteit (zie alinea's 15 en 16);
- c)** hij is in staat om zijn zeggenschap over de uitgevende entiteit zodanig uit te oefenen dat hij een invloed heeft op het bedrag van het rendement dat hij ontvangt (zie alinea's 17 en 18) (IFRS 10.7).

2.2 INVESTERINGEN IN JOINT VENTURES

De entiteiten waarover gezamenlijk de zeggenschap wordt uitgeoefend, namelijk de entiteiten waarover de Groep gezamenlijk de zeggenschap uitoefent via een contractuele overeenkomst met een of meer andere ondernemingen, worden verwerkt via de vermogensmutatiemethode. Volgens deze methode worden investeringen in joint ventures aanvankelijk geboekt tegen de overnameprijs en vervolgens aangepast om rekening te houden met het aandeel van de Groep in de winsten of verliezen van de vennootschap vanaf de overnamedatum.

Deze investeringen en het aandeel van de Groep in het resultaat van het boekjaar worden in de balans en de winst-en-verliesrekening respectievelijk gepresenteerd als investeringen in vennootschappen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode, en als aandeel in het resultaat van de vennootschappen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

Indien het aandeel van de Groep in de verliezen van de joint ventures meer bedraagt dan de nettoboekwaarde van de investering, dan wordt de investering herleid tot nul. Verliezen die dat bedrag overschrijden, worden niet opgenomen, behalve het bedrag van de verbintenissen van de Groep ten aanzien van haar joint ventures.

2.3 INVESTERINGEN IN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN

Geassocieerde deelnemingen waarover TEXAF niet de zeggenschap of de gezamenlijke zeggenschap uitoefent, maar waar TEXAF wel een invloed van betekenis uitoefent op de financiële en operationele beslissingen (dat is doorgaans het geval als de vennootschap 20% tot 50% van de stemrechten in handen heeft) worden administratief verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

Volgens deze methode worden investeringen in geassocieerde deelnemingen aanvankelijk geboekt tegen de overnameprijs en vervolgens aangepast om rekening te houden met het aandeel van de Groep in de winsten of verliezen van de vennootschap vanaf de overnamedatum. Deze investeringen en het aandeel van de Groep in het resultaat van het boekjaar worden in de balans en de winst-en-verliesrekening respectievelijk gepresenteerd als investeringen in vennootschappen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode, en als aandeel in het resultaat van de vennootschappen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

Indien het aandeel van de Groep in de verliezen van de geassocieerde deelnemingen meer bedraagt dan de nettoboekwaarde van de investering, dan wordt de investering herleid tot nul. Verliezen die dat bedrag overschrijden, worden niet opgenomen, behalve het bedrag van de verbintenissen van de Groep ten aanzien van haar geassocieerde deelnemingen.

3. BEDRIJFSCOMBINATIES

3.1 GOODWILL

De goodwill vertegenwoordigt het positieve verschil tussen de kostprijs van de bedrijfscombinatie en het verworven aandeel in de reële waarde van de identificeerbare activa en verplichtingen van een dochteronderneming, een geassocieerde deelneming of een joint venture op de overnamedatum. Goodwill vertegenwoordigt dus het deel van de prijs die door de overnemende partij is betaald voor de toekomstige economische voordelen uit activa die niet afzonderlijk kunnen worden geïdentificeerd en geboekt. Er wordt ook goodwill opgenomen voor geassocieerde deelnemingen en joint ventures.

Na de eerste opname aan de actiefzijde, wordt goodwill jaarlijks getoetst op bijzondere waardeverminderingen, of vaker indien uit gebeurtenissen of wijzigingen in omstandigheden blijkt dat goodwill een bijzondere waardevermindering zou hebben kunnen ondergaan. Daartoe wordt de goodwill toegewezen aan de operationele segmenten, die overeenstemmen met de kasstroomgenererende eenheden en in het bijzonder het laagste niveau waarop de goodwill wordt gevolgd voor interne-beheerdoeleinden.

3.2 NEGATIEVE GOODWILL

Negatieve goodwill vertegenwoordigt het verschil tussen het verworven aandeel in de reële waarde van de identificeerbare activa en verplichtingen van een dochteronderneming, een geassocieerde deelneming of een joint venture en de kostprijs van de bedrijfscombinatie op de overnamedatum.

Negatieve goodwill wordt onmiddellijk verwerkt in het resultaat en wordt later niet teruggenomen.

4. OMREKENING VAN VALUTA'S

4.1 FUNCTIONELE VALUTA EN PRESENTATIEVALUTA

De elementen die zijn opgenomen in de afzonderlijke financiële staten van elke entiteit van de Groep (moedermaatschappij, dochterondernemingen, geassocieerde deelnemingen en joint ventures) worden gewaardeerd in de referentievaluta van de economische omgeving waarin de entiteit actief is (functionele valuta). In dat kader wordt de functionele valuta bepaald op basis van het relatieve belang van elke transactievaluta in de rubrieken van de winst-en-verliesrekening die representatief zijn voor de operationele activiteiten van de entiteit. Als die keuze niet overduidelijk is, past de directie oordeelsvorming toe om de functionele valuta te bepalen, die een getrouw beeld geeft van de economische gevolgen van de onderliggende transacties, gebeurtenissen en voorwaarden. De geconsolideerde financiële staten van TEXAF worden gepresenteerd in euro, de functionele valuta van de moedermaatschappij, TEXAF nv.

4.2 BOEKHOUDKUNDIGE VERWERKING VAN TRANSACTIES IN VREEMDE VALUTA'S

Bij de eerste opname moet een transactie in vreemde valuta's worden geboekt in de functionele valuta van de entiteit door op het bedrag in vreemde valuta de geldende wisselkoers op de datum van de transactie toe te passen. Om praktische redenen mag er een benadering van de dagkoers worden gebruikt (maandgemiddelde) als er een aanzienlijke hoeveelheid transacties is verricht en de wisselkoers niet aanzienlijk schommelt. Als er een benadering wordt gebruikt, wordt die toegepast op alle transacties die in de loop van het boekjaar in een vreemde valuta zijn verricht. Zo moet er een gemiddelde koers worden gebruikt voor courante transacties en een historische koers voor niet-courante transacties.

4.3 OMREKENINGSPRINCIPES

De balans van buitenlandse entiteiten (die niet gebruikmaken van een functionele valuta van een economie met hyperinflatie) wordt omgerekend naar euro op basis van de wisselkoers aan het einde van de periode (slotkoers), met uitzondering van het eigen vermogen, waarvoor de historische koers wordt gehandhaafd. Verschillen die voortvloeien uit het gebruik van de historische koers voor het eigen vermogen en de slotkoers voor de rest van de balans, worden opgenomen in de rubriek 'gecumuleerde omrekeningsverschillen' van het eigen vermogen.

De winst-en-verliesrekening wordt omgerekend tegen de gemiddelde maandkoers (namelijk het gemiddelde over het jaar van de koersen van elk einde van de maand voor de betreffende valuta's). Verschillen die voortvloeien uit het gebruik van de gemiddelde maandkoers voor de winst-en-verliesrekening en de slotkoers voor de balans worden opgenomen in de rubriek 'gecumuleerde omrekeningsverschillen' van het eigen vermogen.

5. MATERIËLE VASTE ACTIVA

5.1 VASTGOEDBELEGGINGEN

De terreinen en gebouwen die voldoen aan de definitie van een vastgoedbelegging, namelijk terreinen of gebouwen die worden gehouden om huurgelden te ontvangen en/of met het oog op kapitaalgroei, en die niet door de Groep worden bezet, worden gewaardeerd volgens de methode van de historische kostprijs min gecumuleerde afschrijvingen en eventuele waardeverminderingenverliezen.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen op de overgangsdatum naar de IFRS, is gebouw per gebouw bepaald op basis van de vereiste rendementswaarde voor deze gebouwen en de waarde van het terrein.

Wat de afschrijving van vastgoedbeleggingen betreft, worden terreinen niet afgeschreven. Het aandeel dat de bouwwaarde vertegenwoordigt, wordt afgeschreven op basis van de gebruiksduur voor de onderneming, namelijk 5 tot 20 jaar al naargelang de ouderdomsgraad die door de directie aan het gebouw wordt toegewezen. Er moet voor elk gebouw echter rekening worden gehouden met een restwaarde. Zodra die restwaarde is bereikt, wordt het gebouw niet langer afgeschreven. Het betreft de waarschijnlijke opbrengstwaarde van het actief na afloop van zijn gebruiksduur. Deze restwaarde wordt forfaitair geschat op een percentage van de historische kostprijs, namelijk 20%. Als uitzondering wordt de restwaarde van bepaalde gebouwen van COTEX en IMMOTEX, die op termijn zullen worden afgebroken, eveneens afgeschreven over een duur van 4 tot 10 jaar, al naargelang de verwachte bezitsperiode.

5.2 MATERIËLE VASTE ACTIVA

5.2.1 Overige terreinen en gebouwen

De terreinen en gebouwen die door de Groep worden gehouden, maar die niet voldoen aan de definitie van een vastgoedbelegging, worden gewaardeerd volgens de methode van de historische kostprijs min gecumuleerde afschrijvingen en eventuele waardeverminderingen.

De gebouwen worden afgeschreven over een duur van 5 tot 20 jaar al naargelang de ouderdomsgraad die door de directie aan het gebouw wordt toegewezen, met een restwaarde van 20%.

Materiële vaste activa in aanbouw worden niet afgeschreven.

5.2.2 Steengroeve

Steengroeven worden gewaardeerd volgens de methode van de historische kostprijs min gecumuleerde afschrijvingen en eventuele waardeverminderingen, en worden afgeschreven al naargelang de productie in verhouding tot de geschatte reserves.

De Groep beheert slechts één steengroeve, voert geen exploratieactiviteiten uit naar bijkomende steengroeven, en past bijgevolg niet de norm IFRS 6 toe voor de inboeking van bedrijfskosten.

5.2.3 Overige materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden opgenomen tegen historische kostprijs min gecumuleerde afschrijvingen en eventuele waardeverminderingsverliezen. De afschrijvingen worden lineair berekend op basis van de verwachte gebruiksduur van de betreffende activa en rekening houdend met een eventuele restwaarde.

Materiële vaste activa worden slechts afgeschreven wanneer ze klaar zijn voor hun beoogde gebruik.

De winst of het verlies uit de verkoop of de buitengebruikstelling van een actief, stemt overeen met het verschil tussen de verkoopopbrengst en de boekwaarde van het actief. Dit verschil wordt verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Installaties, machines en uitrusting worden afgeschreven over hun gebruiksduur van 4 tot 10 jaar.

Rollend materieel wordt afgeschreven over zijn gebruiksduur van 4 tot 5 jaar.

Inrichting en toebehoren wordt afgeschreven over hun gebruiksduur van 3 tot 10 jaar.

Verbeteringen aan verhuurde gebouwen en andere materiële vaste activa worden volledig afgeschreven.

Aankopen in deze categorie van activa worden afgeschreven volgens hun gebruiksduur.

6. HUURCONTRACTEN

Huurgelden van eenvoudige huurcontracten worden lineair als kosten opgenomen over de duur van het betreffende huurcontract.

7. KOSTEN VAN LENINGEN

Kosten van leningen die direct kunnen worden toegeschreven aan de aankoop, de bouw of de productie van in aanmerking komende activa (activa die een lange voorbereidingsperiode vereisen alvorens ze kunnen worden gebruikt of verkocht) worden toegevoegd aan de kosten van deze activa tot het moment waarop ze klaar zijn voor hun beoogde gebruik of verkoop. De verkregen opbrengst uit de tijdelijke belegging van geld dat specifiek is geleend voor in aanmerking komende activa, wordt van deze activa afgetrokken.

Alle andere kosten van leningen worden verwerkt in de nettowinst of het verlies van het boekjaar waarin ze zijn aangegaan.

8. FINANCIËLE ACTIVA

Financiële activa worden ingedeeld in een van de volgende vier categorieën:

- financiële activa tegen reële waarde via de winst-en-verliesrekening;
- leningen en vorderingen;
- beleggingen gehouden tot de vervaldatum;
- financiële activa beschikbaar voor verkoop.

De waarderings- en boekhoudprincipes worden per categorie gedefinieerd.

Alle opgenomen financiële activa worden vervolgens als geheel gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of tegen reële waarde, afhankelijk van hun classificatie:

Schuldinstrumenten die voldoen aan de volgende voorwaarden, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs:

- Het financieel actief wordt aangehouden met het oog op het verkrijgen van contractuele kasstromen.
- De contractuele voorwaarden van het financieel actief genereren, op welbepaalde datums, kasstromen die uitsluitend terugbetalingen van de hoofdsom en rente op het nog verschuldigde saldo vertegenwoordigen.

9. WAARDEVERMINDERING VAN ACTIVA

Materiële vaste activa en andere vaste activa worden getoetst op waardeverminderingen wanneer een gebeurtenis of een verandering in de omstandigheden erop wijst dat de opbrengstwaarde van het actief lager ligt dan zijn boekwaarde. De opbrengstwaarde is de hoogste waarde van ofwel de reële waarde van een actief verminderd met de kosten voor verkoop, ofwel zijn gebruikswaarde. Er wordt een waardevermindering opgenomen voor het bedrag waarmee de boekwaarde de opbrengstwaarde overschrijdt.

Met het oog op de waardeverminderingstoetsen worden de activa ingedeeld in de kleinste groepen van activa die instromen van kasmiddelen genereren die grotendeels onafhankelijk zijn (kastroomgenererende eenheden). Waardeverminderingen van activa of langlopende verplichtingen worden onmiddellijk opgenomen als kosten, in de rubriek eenmalige elementen. Indien het waardeverminderingsverlies vanwege de inning van de reële waarde of de gebruikswaarde niet langer gerechtvaardigd is in latere perioden, wordt het waardeverminderingsverlies teruggenomen. De terugname van een bijzonder

waardeverminderingsverlies wordt onmiddellijk opgenomen als opbrengsten in de rubriek eenmalige elementen. Waardeverminderingen en terugnames van waardeverminderingen vertegenwoordigen eenmalige elementen.

10. VOORRADEN

Voorraden worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van ofwel de inkoopprijs (grondstoffen) of kostprijs (goederen in bewerking en gereed product), ofwel de opbrengstwaarde. De inkoopprijs omvat de directe grondstoffen; de kostprijs omvat de directe grondstoffen, de directe arbeid en de algemene kosten die gemaakt zijn om de voorraden op hun huidige locatie en in hun huidige toestand te krijgen. De opbrengstwaarde vertegenwoordigt de geschatte verkoopprijs, na aftrek van de kosten die nodig worden geacht om het product klaar te maken voor verkoop, inclusief de marketing- en distributiekosten. De waarde van de voorraden wordt bepaald aan de hand van de methode van de gewogen gemiddelde kostprijs. Indien de omstandigheden die de waardevermindering van de voorraden rechtvaardigden, ophouden te bestaan, wordt het bedrag van de waardevermindering teruggenomen.

Wat betreft de waardevermindering van deze activa wordt de methode van de verwachte kredietverliezen toegepast. Volgens deze methode moeten op elke balansdatum de verwachte kredietverliezen en de veranderingen in deze verwachte verliezen worden geboekt. Alle hierboven vermelde financiële activa worden getoetst op waardevermindering. Voor kredietverliezen op handelsvorderingen zonder materiële rentecomponent maakt de Groep gebruik van de vereenvoudigde methode die is toegestaan door IFRS 9, waarbij het verwachte verlies wordt opgenomen over de levensduur van het actief. Aangezien de Groep een beperkt aantal klanten heeft en deze persoonlijk kent, wordt elke vordering individueel met de debiteur beoordeeld om het risico van niet-betaling te bepalen.

Bovendien worden de verschuldigde huurgelden door systematische wanbetalers sinds het boekjaar 2016 pas geboekt wanneer ze effectief zijn geïnd.

De bankdeposito's worden aangehouden tegen hun nominale waarde zolang er geen aanwijzingen zijn dat de bank in moeilijkheden verkeert

Wat betreft de beleggingen in eigenvermogensinstrumenten, en in het bijzonder in kapitaalfondsen, aangeduid als zijnde gewaardeerd tegen reële waarde in de overige elementen van het totaalresultaat, heeft de Groep de onherroepelijke keuze gedaan, bij de eerste opname, om deze beleggingen aan te duiden als gewaardeerd tegen reële waarde in de overige elementen van het totaalresultaat. Deze beleggingen worden niet gehouden voor handelsdoeleinden, en ook niet als een voorwaardelijke vergoeding die door een overnemende partij wordt geboekt in een bedrijfscombinatie. Zij worden aanvankelijk gewaardeerd tegen reële waarde plus de transactiekosten. Daarna worden zij nog steeds gewaardeerd tegen reële waarde en worden de latente winsten of verliezen opgenomen in het totaalresultaat met aangroei in een herwaarderingsreserve. De gecumuleerde winsten of verliezen worden niet overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening bij de overdracht van de belegging, maar worden overgezet naar de overgedragen resultaten.

De dividenden uit deze beleggingen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening conform IFRS 9, tenzij de dividenden duidelijk de recuperatie van een deel van de beleggingskosten vertegenwoordigen. De dividenden worden opgenomen in het financieel resultaat. De Groep heeft bij de eerste opname al haar beleggingen in eigenvermogensinstrumenten die niet worden gehouden voor handelsdoeleinden aangeduid als zijnde gewaardeerd tegen reële waarde in de overige elementen van het totaalresultaat.

11. GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten de geldmiddelen in kas en de direct opvraagbare deposito’s met een looptijd van ten hoogste drie maanden vanaf de verwervingsdatum. Voorschotten in rekening-courant worden ingedeeld als schuld.

De Groep houdt op zicht betaalbare orderbriefjes, wissels, schuldbekentenissen en kortetermijnleningen aan geassocieerde deelnemingen en leningen aan andere partijen binnen een economisch model dat bedoeld is om de contractuele kasstromen te innen die uitsluitend overeenstemmen met terugbetalingen van hoofdsom en rentebetalingen op de nog verschuldigde hoofdsom. Al deze financiële activa worden derhalve geclassificeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

12. ACTIVA EN VERPLICHTINGEN AANGEHOUDEN VOOR VERKOOP

In toepassing van IFRS 5 worden significante activa of groepen van activa bestemd voor verkoop, met uitzondering van courante verkopen, gepresenteerd in een afzonderlijke post van de balans aan de actiefzijde en de passiefzijde, en worden ze gewaardeerd tegen de laagste waarde van ofwel hun nettoboekwaarde of hun reële waarde verminderd met de verkoopkosten.

Vaste activa die in de balans worden gepresenteerd als activa aangehouden voor verkoop, worden niet langer afgeschreven vanaf het moment waarop ze zo worden gepresenteerd. Een actief wordt alleen ingedeeld in de ‘Activa aangehouden voor verkoop’ als het erg waarschijnlijk is dat het binnen een maximumtermijn van één jaar wordt verkocht, als het actief beschikbaar is voor onmiddellijke verkoop in zijn huidige toestand en als de directie gestart is met een plan voor de verkoop van het actief.

Een beëindigde activiteit is een onderdeel van de activiteiten van de Groep die een belangrijk en afzonderlijk operationeel segment of geografische regio vertegenwoordigt.

Er is sprake van een beëindigde bedrijfsactiviteit wanneer er is voldaan aan de indelingscriteria als activiteit bestemd voor verkoop of wanneer de Groep de activiteit heeft afgestoten. Afgestoten activiteiten worden gepresenteerd in één post van de winst-en-verliesrekening, met inbegrip van de winst of het verlies uit de afstoting na belastingen.

13. MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL EN OVERGEDRAGEN RESULTAAT

Overgedragen resultaten mogen niet worden uitgekeerd ten belope van het bedrag dat is belegd in eigen aandelen.

Dividenden van de moedermaatschappij die worden uitgekeerd op gewone aandelen, worden pas als schuld opgenomen nadat ze door de algemene vergadering van aandeelhouders zijn goedgekeurd.

14. VOORZIENINGEN

Er worden voorzieningen aangelegd indien aan de drie volgende voorwaarden is voldaan:

- op de sluitingsdatum heeft de entiteit een actuele verplichting (wettelijke of impliciete verplichting) die voortvloeit uit een gebeurtenis in het verleden;
- het is waarschijnlijk dat er een uitstroom van kasmiddelen die economische voordelen vertegenwoordigen, noodzakelijk zal zijn om de verplichting af te wikkelen;
- het bedrag van de verplichting kan op betrouwbare wijze worden geschat.

Het als voorziening opgenomen bedrag stemt overeen met de beste schatting van de uitgaven die nodig zijn om de huidige verplichting op de sluitingsdatum af te wikkelen. Schattingen zijn gebaseerd op het oordeel van de directie, aangevuld door ervaringen met vergelijkbare transacties. Indien nodig kan de directie een beroep doen op het advies van onafhankelijke deskundigen. Er wordt ook rekening gehouden met gebeurtenissen na balansdatum.

15. PERSONEELSBELONINGEN

Personeelsbeloningen omvatten vier categorieën van voordelen:

- voordelen op korte termijn: salarissen, sociale zekerheidsbijdragen, ziekteverlof, betaald verlof, winstdeling en premies die binnen een termijn van 12 maanden moeten worden betaald en niet-monetaire voordelen zoals een woning of auto;
- voordelen na uitdiensttreding, eindloopbaan- vergoedingen en bijdragen in de medische kosten na uitdiensttreding;
- andere langetermijnvoordelen: voordelen in natura in verband met anciënniteit;
- ontslagvergoedingen.

15.1 VOORDELEN OP KORTE TERMIJN

- De kosten van voordelen op korte termijn moeten worden opgenomen tijdens het boekjaar waarin het personeelslid de diensten heeft geleverd die hem recht geven op deze voordelen.
- Aangezien het voordelen op korte termijn betreft, hoeft er geen discontering te worden toegepast.

15.2 VOORDELEN NA UITDIENSTTREDING

Voordelen na uitdiensttreding moeten worden ingedeeld in een van de twee volgende categorieën, afhankelijk van hun definitie:

- Toegezegde-bijdragenregelingen: stelsels van voordelen na uitdiensttreding waarbij de vennootschap welbepaalde bijdragen stort aan een afzonderlijke entiteit (een fonds) en geen juridische of impliciete verplichting heeft om aanvullende bijdragen te betalen als het fonds onvoldoende activa heeft om alle voordelen te betalen die overeenstemmen met de diensten die tijdens het boekjaar en tijdens eerdere boekjaren door het personeel zijn geleverd. In dat geval dragen de personeelsleden het actuariële risico en het beleggingsrisico.

- Toegezegd-pensioenregelingen: andere stelsels van voordelen na uitdiensttreding dan toegezegde- bijdragenregelingen.

In een toegezegde-bijdrageregeling moeten de bijdragen aan de regeling worden opgenomen tijdens het boekjaar waarin de werknemer de diensten verleent die hem recht geven op deze bijdragen. Alleen het betaalde bedrag in de loop van het boekjaar moet als kosten worden opgenomen. Als het betaalde bedrag meer bedraagt dan het verschuldigde bedrag, dan moet het teveel worden opgenomen aan de actiefzijde (over te dragen kosten) voor zover een dergelijk voorschot leidt tot een daling van de toekomstige betalingen of tot een terugbetaling van geldmiddelen. Omgekeerd moet er aan de passiefzijde een verbintenis worden opgenomen als het verschuldigde bedrag meer bedraagt dan het betaalde bedrag.

Bij een toegezegd-pensioenregeling moet de verbintenis die voor het boekjaar moet worden opgenomen, worden berekend

op basis van de ‘projected unit credit’-methode voor actuariële waardering. Volgens deze methode is de verbintenis gelijk aan de huidige waarde van de verworven voordelen op basis van de jaren van verstrekten diensttijd, en in voorkomend geval, de salarisprognoses.

De toepassing van deze methode veronderstelt dus enerzijds een exacte inventaris van de toegekende voordelen en de toekenningsvoorwaarden, en anderzijds het gebruik van de volgende actuariële gegevens:

- waarschijnlijkheid dat de pensioenleeftijd wordt bereikt
- disconteringsvoet
- nominale groei van de lonen.

Aangezien de Groep geen juridische entiteit heeft opgericht voor de financiering van de verplichtingen voorzien door de toegezegd-pensioenregeling, worden alle verplichtingen uit hoofde van verstrekten diensttijd opgenomen in de balans.

TEXAF past de herziene norm IAS 19 vanaf 1 januari 2013 toe, en in het bijzonder:

- Actuariële winsten en verliezen (wijzigingen in veronderstellingen of ervaring) moeten worden geboekt in de ‘overige elementen van het totaalresultaat’.
- De nieuwe wijzigingen van stelsels moeten integraal worden verwerkt via de winst-en-verliesrekening.

Actuariële winsten en verliezen die ontstaan als gevolg van wijzigingen van toegepaste actuariële veronderstellingen en de vastgestelde werkelijkheid.

Voor toegezegd-pensioenregelingen omvatten de kosten die in het bedrijfsresultaat worden opgenomen de kosten van verstrekten diensttijd in de loop van het boekjaar evenals de gevolgen van wijzigingen, verlagingen of vereffeningen van het stelsel.

In de DRC moet volgens de reglementering en de collectieve overeenkomsten één forfaitaire ontslagvergoeding worden toegekend die overeenstemt met een toegezegd- pensioenregeling. Bovendien genieten bepaalde werknemers een toegezegde-bijdragenregeling.

15.3 OVERIGE VOORDELEN OP LANGE TERMIJN

Het betreft de voordelen in natura in verband met anciënniteit die door de ondernemingen van de TEXAF- groep aan personeelsleden worden toegekend. Deze voordelen worden opgenomen als kosten op het moment waarop ze effectief worden toegekend.

15.4 ONTSLAGVERGOEDINGEN

Het betreft voordelen die moeten worden betaald als gevolg van:

- het einde van de arbeidsovereenkomst vóór de normale pensioenleeftijd
- een aanbod om vrijwillig vertrek te stimuleren.

De kosten van deze voordelen moeten in de winst- en-verliesrekening worden opgenomen zodra de entiteit die de betreffende personeelsleden tewerkstelt, effectieve stappen heeft ondernomen in het proces om de arbeidsovereenkomst te verbreken en/ of om vergoedingen toe te kennen in het kader van een aanbod om vrijwillig vertrek te stimuleren.

16. FINANCIËLE SCHULDEN

Financiële schulden worden ingedeeld in een van de volgende twee categorieën:

- financiële schulden tegen reële waarde via de winst-en- verliesrekening
- financiële schulden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs

De waarderings- en boekhoudprincipes worden per categorie gedefinieerd.

16.1 FINANCIËLE SCHULDEN TEGEN REËLE WAARDE VIA DE WINST-EN- VERLIESREKENING

Het betreft ofwel financiële schulden die bij hun eerste opname zijn aangemerkt als financiële schulden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, ofwel als financiële schulden aangehouden voor speculatieve doeleinden.

De financiële schulden in deze categorie worden gewaardeerd en opgenomen tegen hun reële waarde, met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en- verliesrekening.

De reële waarde is het bedrag dat zou worden ontvangen bij de verkoop van een actief of dat zou worden betaald om een verplichting over te dragen in een geregelde transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum.

16.2 FINANCIËLE SCHULDEN GEWAARDEERD TEGEN GEAMORTISEERDE KOSTPRIJS

Het betreft financiële schulden die niet voldoen aan de definitie van de vorige categorie.

Overige financiële schulden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden bij hun eerste opname gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden ze gewaardeerd en opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode.

17. UITGESTELDE BELASTINGEN

De in het algemeen worden uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen geboekt op tijdelijke verschillen tussen de belastingbasis van de vorderingen en verplichtingen en hun boekwaarde in de financiële staten. Ze worden vervolgens aangepast om rekening te houden met de verschillen in de belastingtarieven die naar verwachting zullen gelden op het moment waarop het tijdelijke verschil zal worden teruggeboekt.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden verrekend wanneer ze betrekking hebben op belastingen die door dezelfde belastingautoriteit worden geheven op dezelfde juridische entiteit en de Groep een in rechte afdwingbaar recht heeft om haar belastingvorderingen en -verplichtingen over het huidige jaar op nettobasis afte wikkelen. Er vindt geen verrekening plaats tussen afzonderlijke juridische entiteiten.

17.1 UITGESTELDE BELASTINGVERPLICHTINGEN

Een uitgestelde belastingverplichting wordt opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen, behalve als de uitgestelde belastingverplichting wordt gegenereerd:

- door de eerste opname van goodwill
- door de eerste opname van een actief of een verplichting in een transactie die geen bedrijfscombinatie vertegenwoordigt en geen invloed heeft op het boekhoudkundige resultaat, noch op het fiscale resultaat op de datum van de transactie.

17.2 UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN

Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen voor alle aftrekbare tijdelijke verschillen voor zover het waarschijnlijk is dat er belastbare winst beschikbaar zal zijn waarmee deze aftrekbare tijdelijke verschillen zullen kunnen worden verrekend. Er wordt echter geen uitgestelde belastingvordering opgenomen voor aftrekbare tijdelijke verschillen die zijn toe te rekenen aan de eerste opname van een actief of een verplichting in een transactie die geen bedrijfscombinatie is en geen invloed heeft op het boekhoudkundige resultaat, noch op het fiscale resultaat op de datum van de transactie.

Voorts wordt er een uitgestelde belastingvordering opgenomen voor overgedragen fiscale verliezen en niet- aangewende fiscaal verrekenbare tegoeden, voor zover het waarschijnlijk is dat de entiteit over toekomstige belastbare winsten zal beschikken waarmee deze fiscale verliezen en niet-aangewende fiscaal verrekenbare tegoeden zullen kunnen worden verrekend.

18. OPNAME VAN OPBRENGSTEN

• Opbrengsten worden opgenomen wanneer:

- een contract is goedgekeurd (ofwel mondeling, ofwel schriftelijk, ofwel volgens de marktgebruiken) door de partijen, die zich hebben verbonden tot uitvoering van hun respectieve verplichtingen;
- de Vennootschap de rechten van iedere partij betreffende de over te dragen goederen of diensten kan identificeren;
- de Vennootschap de voorwaarden van betaling voor de over te dragen goederen of diensten kan identificeren;
- het contract een economische betekenis heeft (dus als het risico, de termijn of het bedrag van de toekomstige kasstromen van de Vennootschap wordt geacht te veranderen als gevolg van het contract); en
- het waarschijnlijk is dat de Vennootschap het bedrag zal verwerven waar zij recht op heeft in ruil voor de aan de klant overgedragen goederen of diensten.

In het bijzonder worden de verschuldigde huurgelden door systematische wanbetalers sinds het boekjaar 2016 pas geboekt wanneer ze effectief zijn geïnd.

• De verkoop van goederen wordt ingeboekt wanneer de Vennootschap haar resultaatverbintenis is nagekomen door overdracht van de toegezegde goederen of diensten aan de klant. Een actief is overgedragen wanneer de klant de controle over dit actief verwerft.

• Huuropbrengsten van eenvoudige huurcontracten worden lineair opgenomen over de duur van het betreffende huurcontract.

• De norm IFRS 15 - Opbrengsten uit contracten met klanten - is eveneens in werking getreden op 01.01.2018. De norm IFRS 15 introduceert één allesomvattend model voor de administratieve verwerking van opbrengsten uit contracten met klanten. Ze heeft geen materiële gevolgen voor de geconsolideerde financiële staten van Texaf, omdat de huurcontracten buiten het toepassingsgebied van de norm vallen en de belangrijkste bron van inkomsten van Texaf vertegenwoordigen. De grondslagen van IFRS 15 zijn niettemin van toepassing op de niet-huurgebonden componenten die in huurcontracten of in afzonderlijke overeenkomsten kunnen zijn opgenomen, zoals onderhoudsdiensten die voor rekening komen van de huurder. Aangezien deze niet-huurgebonden componenten relatief beperkt zijn en voornamelijk diensten vertegenwoordigen die progressief boekhoudkundig worden verwerkt, zowel volgens IFRS 15 als volgens de voormalige norm IAS 18, bevestigt Texaf dat IFRS 15 in dit opzicht geen materiële impact heeft. Daarnaast heeft de toepassing van IFRS 15 op de activiteit van de steengroeve geen invloed op de geconsolideerde rekeningen van Texaf, aangezien de verkoop van deze goederen boekhoudkundig wordt verwerkt op het moment van de levering.

• Renteopbrengsten worden opgenomen in het boekjaar waarin deze rente ontstaat, en berekend op basis van de verschuldigde hoofdsom en volgens de effectieve rentevoet.

• Dividenden en participaties worden opgenomen wanneer het recht van de aandeelhouder om de betaling te ontvangen, is vastgesteld.

19. GEBRUIK VAN SCHATTINGEN

In het kader van de opstelling van de geconsolideerde financiële staten van TEXAF in overeenstemming met de IFRS heeft de Groep een beroep moeten doen op schattingen en veronderstellingen die een impact kunnen hebben op de bedragen van de gepresenteerde activa en verplichtingen, op de informatie die moet worden verstrekt over de voorwaardelijke activa en verplichtingen op de verschillende sluitingsdatums en op de gepresenteerde bedragen van de kosten en opbrengsten van de periode. De werkelijke resultaten kunnen van deze schattingen afwijken.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2021 (GECONSOLIDEERDE REKENINGEN)

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde rekeningen van Texaf nv ('de vennootschap') en haar dochterondernemingen (samen 'de groep') presenteren wij hierbij ons verslag van de commissaris. Dit omvat ons verslag over de geconsolideerde rekeningen en de andere wettelijke en reglementaire verplichtingen. Dit alles vormt één geheel dat onlosmakelijk met elkaar verbonden is. Wij zijn door de algemene vergadering van 14 mei 2019 benoemd tot commissaris, in overeenstemming met het voorstel van het bestuursorgaan op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat van commissaris eindigt op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. Wij hebben gedurende zes opeenvolgende boekjaren de wettelijke controle van de geconsolideerde rekeningen van Texaf nv uitgevoerd.

VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

Oordeel zonder voorbehoud

Wij zijn overgegaan tot de wettelijke controle van de geconsolideerde rekeningen van de groep, bestaande uit de geconsolideerde balans per 31 december 2021, de geconsolideerde winst-en-verliesrekening en de overige elementen van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar afgesloten op die datum, alsmede de toelichting, met een overzicht van de belangrijkste grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen, met een geconsolideerd balanstotaal van 135.162 (000) EUR en waarbij uit de geconsolideerde winst-en-verliesrekening een winst van het boekjaar blijkt van 5.212 (000) EUR. Naar onze mening geven de geconsolideerde rekeningen een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de groep per 31 december 2021, alsmede van het geconsolideerde resultaat en de geconsolideerde kasstromen voor het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de internationale normen voor financiële verslaggeving (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de wettelijke en reglementaire voorschriften die gelden in België.

Fundering van ons oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlenormen (ISA) zoals die in België van toepassing zijn. Daarnaast hebben wij de door de IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de afsluiting van dit boekjaar en die nog niet op nationaal niveau zijn goedgekeurd. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze normen zijn uitvoeriger beschreven in het hoofdstuk 'Verantwoordelijkheden van de commissaris met betrekking tot de controle van de geconsolideerde rekeningen' in dit verslag. Wij hebben voldaan aan alle deontologische vereisten die van toepassing zijn op de controle van de geconsolideerde rekeningen in België, inclusief de vereisten inzake onafhankelijkheid. Wij hebben van het bestuursorgaan en de medewerkers van de vennootschap de voor onze controle vereiste uitleg en informatie verkregen. Wij zijn van mening dat het door ons ingezamelde bewijsmateriaal volstaat en geschikt is om ons oordeel op te baseren.

Paragrafen ter benadrukking van een bepaalde aangelegenheid

Zonder afbreuk te doen aan het hierboven gegeven oordeel, vestigen wij de aandacht op toelichting 6 van de geconsolideerde rekeningen, waarin de analyse wordt beschreven van de waardering van de steengroeve van de groep in de buurt van Kinshasa in de Democratische Republiek Congo. Op 31 december 2021 heeft de directie van de Groep de toetsing inzake waardeverminderingen geactualiseerd aan de hand van één in 2020 geïntroduceerde methode voor de waardering van de toekomstige kasstromen via drie mogelijke scenario's: een stabilisatie van de verkoopprijzen op het niveau van 2021 bij ongewijzigde productmix, een stabilisatie van de verkoopprijzen op het niveau van 2021 met een geoptimaliseerde productmix en een geleidelijke terugkeer naar de gemiddelde verkoopprijzen van 2009-2021. Deze test is zeer gevoelig voor wijzigingen in de gebruikte variabelen, die in het huidige klimaat in de Democratische Republiek Congo moeilijk te beoordelen zijn, met name voor wat betreft de inkomsten die zullen worden gegenereerd en die in verschillende scenario's tot een aanvullende bijzondere waardevermindering zouden kunnen leiden. Op 31 december 2021, bedraagt de netto-boekwaarde van de steengroeve 4,4 M EUR.

Wij vestigen eveneens de aandacht op toelichting 7 bij de geconsolideerde rekeningen, waarin een schatting van de reële waarde van de vastgoedbeleggingsportefeuille is opgenomen. Deze schatting is gebaseerd op het oordeel van de raad van bestuur, rekening houdend met de beperkte liquiditeit en transparantie van de vastgoedmarkt in de Democratische Republiek Congo en het nagenoeg ontbreken van vergelijkbare transacties. Tot slot vestigen wij de aandacht op toelichting 1 bij de geconsolideerde rekeningen, waarin wordt vermeld dat de activa van de groep zich voornamelijk in de Democratische Republiek Congo bevinden. Aangezien het economische en regelgevende klimaat van dit land regelmatig door sociaal-politieke onrust wordt getroffen, kan de ontwikkeling ervan op middellange termijn dus niet met zekerheid worden voorspeld. Bij de opstelling van de gepresenteerde geconsolideerde rekeningen is echter uitgegaan van een stabilisering van het lokale economische en reglementaire klimaat.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor de opstelling van de geconsolideerde rekeningen

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor de opstelling van de geconsolideerde rekeningen die een getrouw beeld geven in overeenstemming met de internationale normen voor financiële verslaggeving (IFRS) zoals goedgekeurd in de Europese Unie en met de wettelijke en reglementaire bepalingen die in België van toepassing zijn, evenals voor de interne controle die noodzakelijk wordt geacht opdat de opgestelde geconsolideerde rekeningen geen materiële afwijkingen zouden bevatten, ongeacht of die te wijten zijn aan fraude of aan vergissingen. Bij de opstelling van de geconsolideerde rekeningen is het de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan om te beoordelen of de groep de uitvoering van haar activiteiten kan voortzetten, om in voorkomend geval informatie te verschaffen over de voortzetting van de activiteiten en om het continuïteitsbeginsel toe te passen, tenzij het bestuursorgaan de intentie heeft om de groep te vereffenen of haar activiteiten stop te zetten, of geen ander realistisch alternatief heeft.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde rekeningen

De doelstellingen van onze controle bestaan erin om met redelijke zekerheid vast te stellen dat de geconsolideerde rekeningen als geheel geen materiële fouten bevatten, ongeacht of die te wijten zijn aan fraude of vergissingen, en om een verslag van de commissaris uit te geven waarin ons oordeel is opgenomen. Redelijke zekerheid stemt overeen met een hoge mate van zekerheid, zonder echter de garantie te bieden dat een controle die is uitgevoerd volgens de ISA-normen altijd alle bestaande materiële onregelmatigheden zal detecteren. Onregelmatigheden kunnen het gevolg zijn van fraude of van vergissingen en ze worden als materieel beschouwd wanneer redelijkerwijze kan worden aangenomen dat ze, afzonderlijk of samengevoegd, invloed kunnen hebben op de economische beslissingen die de gebruikers van de geconsolideerde rekeningen op basis hiervan nemen. Bij de uitvoering van onze controle voldoen wij aan het wettelijke, reglementaire en normatieve kader dat van toepassing is op

de controle van de geconsolideerde rekeningen in België. Het toepassingsgebied van de wettelijke controle van de rekeningen strekt zich niet uit tot enige zekerheid inzake de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch tot de efficiëntie of doelmatigheid waarmee het bestuursorgaan de zaken van de vennootschap heeft geleid of nog zal leiden. In het kader van een controle die wordt uitgevoerd in overeenstemming met de ISA-normen, maken wij gedurende de hele controle gebruik van professionele oordeelsvorming en geven wij blijk van een kritische geest. Bovendien:

- identificeren en beoordelen we de risico's van materiële fouten in de geconsolideerde rekeningen, ongeacht of die te wijten zijn aan fraude of vergissingen, stellen we controleprocedures op die risico's moeten detecteren en passen we die toe, en verzamelen we bewijsmateriaal dat toereikend en gepast is als grondslag voor ons oordeel. Het risico dat een materiële onregelmatigheid niet wordt opgemerkt is groter bij fraude dan in geval van een vergissing, omdat fraude gepaard kan gaan met collusie, vervalsing, opzettelijke weglatingen, valse verklaringen of ontwijking van interne controles;
- nemen we kennis van de relevante interne controlemaatregelen voor de controle om de controleprocedures vast te stellen die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar niet om een oordeel te verstrekken over de doeltreffendheid van de interne controlemaatregelen van de groep;
- beoordelen we de geschiktheid van de gebruikte boekhoudmethoden en van de redelijkheid van de boekhoudkundige schattingen en de gerelateerde informatieverschaffing door het bestuursorgaan;
- besluiten we of het bestuursorgaan op gepaste wijze gebruik heeft gemaakt van het continuïteitsbeginsel als grondslag voor de financiële verslaggeving en, op basis van het verkregen bewijsmateriaal, of er materiële onzekerheid heerst in verband met gebeurtenissen of situaties die aanzienlijke twijfel zouden kunnen doen ontstaan over het vermogen van de groep om haar activiteiten voort te zetten. Als wij besluiten dat er materiële onzekerheid bestaat, zijn wij verplicht om in ons verslag van de commissaris de aandacht te vestigen op de informatieverschaffing daarover in de geconsolideerde rekeningen, of als die informatieverschaffing ontoereikend is, om ons oordeel te wijzigen. Onze conclusies zijn gebaseerd op het bewijsmateriaal dat wij tot de datum van ons verslag van de commissaris hebben verzameld. Toekomstige situaties of gebeurtenissen kunnen er echter toe leiden dat de groep haar activiteiten beëindigt;
- beoordelen wij de algemene presentatie, de structuur en de inhoud van de geconsolideerde rekeningen en beoordelen wij of de geconsolideerde rekeningen de onderliggende transacties en gebeurtenissen weerspiegelen op een manier die een getrouw beeld geeft.
- verzamelen wij voldoende geschikt bewijsmateriaal over de financiële informatie van de entiteiten of activiteiten van de groep om een oordeel over de geconsolideerde rekeningen te geven. Wij zijn verantwoordelijk voor de leiding, het toezicht en de uitvoering van de controle op het niveau van de groep. Wij aanvaarden de volledige verantwoordelijkheid voor het controleoordeel.

Wij delen het auditcomité in het bijzonder de omvang van de controlewerkzaamheden en het geplande tijdschema voor de

voltooing ervan mee, alsook de belangrijke opmerkingen die voortvloeien uit onze controle, met inbegrip van eventuele materiële tekortkomingen in de interne controle.

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

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

ANDERE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VERPLICHTINGEN

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Aspecten met betrekking tot het beheerverslag over de geconsolideerde rekeningen

Na specifieke controles van het beheerverslag over de geconsolideerde rekeningen, zijn wij van oordeel dat dit verslag in overeenstemming is met de geconsolideerde rekeningen voor hetzelfde boekjaar, en is opgesteld in overeenstemming met artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. In het kader van onze controle van de geconsolideerde rekeningen dienen wij tevens, in het bijzonder op basis van de kennis die wij tijdens de controle hebben verworven, te beoordelen of het beheerverslag over de geconsolideerde rekeningen materiële onjuistheden bevat, namelijk onjuist geformuleerde of anderszins misleidende informatie. Op basis van deze werkzaamheden hebben we geen materiële onjuistheden te melden.

Vermeldingen inzake de onafhankelijkheid

· Ons auditkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten uitgevoerd die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde rekeningen en ons auditkantoor is gedurende ons mandaat onafhankelijk gebleven ten aanzien van de groep.

· De honoraria voor de aanvullende opdrachten in overeenstemming met de wettelijke controle in de zin van artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn naar behoren gewaardeerd en gespecificeerd in de toelichting bij de geconsolideerde rekeningen.

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

We hebben, in overeenstemming met de ontwerpstandaard voor de controle van de conformiteit van financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat ("ESEF"), ook de controle uitgevoerd van de conformiteit van het ESEF-formaat en de tagging met de technische reguleringsnormen die zijn gedefinieerd in de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 ("Gedelegeerde Verordening").

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen, overeenkomstig de ESEF-vereisten, van de geconsolideerde balans als een elektronisch bestand in ESEF-formaat ("digitale geconsolideerde jaarrekening") dat is opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Onze verantwoordelijkheid is het verzamelen van voldoende geschikt bewijsmateriaal om te kunnen concluderen of de opmaak en presentatie van de digitale geconsolideerde jaarrekening in alle materiële opzichten voldoet aan de in de gedelegeerde verordening vastgelegde ESEF-vereisten.

Op basis van onze werkzaamheden zijn wij van mening dat de indeling en de opmaak van de informatie in de digitale geconsolideerde jaarrekening die is opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van Tefaf NV per 31 december 2021 in alle materiële opzichten is opgesteld in overeenstemming met de ESEF-voorschriften van de Gedelegeerde Verordening.

Overige vermeldingen

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

Ondertekend te Zaventem.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren cvba

Vertegenwoordigd door Pierre-Hugues Bonnefoy

BEHEERVERSLAG VAN TEXAF NV

De rekeningen over 2021 zijn opgesteld op basis van de in België geldende wettelijke en reglementaire bepalingen. De jaarrekening vertoont een winst van 2.295k EUR per 31 december 2021. De ontwikkeling van de activiteiten van de vennootschap en haar dochterondernemingen is beschreven in het verslag over de geconsolideerde rekeningen hiervoor.

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

VERKLARING INZAKE CORPORATE GOVERNANCE

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

BELONINGSVERSLAG

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



VERKORTE JAARREKENING

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

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

Deze documenten zijn eveneens op verzoek verkrijgbaar op de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

De Commissaris heeft op 7 april 2021 een goedkeurend oordeel verstrekt over de jaarrekening van **TEXAF nv**, met een paragraaf benadrukking van bepaalde aangelegenheden over de risico's die gepaard gaan met de aanwezigheid van de voornaamste activa van de groep in de DRC en het economische en reglementaire klimaat van het land.

(in kEUR)	31 décembre 2019	31 décembre 2020	31 décembre 2021
ACTIVA			
Vaste activa	53.022	52.368	51.173
Vlottende activa	5.757	6.774	7.788
	58.779	59.142	58.962
PASSIVA			
Eigen vermogen	56.241	56.542	56.402
Schulden	2.538	2.600	2.559
	58.779	59.142	58.962
WINST-EN-VERLIESREKENING			
Bedrijfsopbrengsten	3.932	3.933	3.934
Bedrijfskosten	-2.430	-2.716	-2.870
Bedrijfswinst	1.502	1.217	1.063
Financieel resultaat	607	670	653
Winst gewone beroepsactiviteit	2.109	1.887	1.716
Eenmalige resultaten	622	647	670
Winst van het boekjaar vóór belastingen	2.731	2.534	2.386
Belastingen over het resultaat	158	-23	10
Te bestemmen winst van het boekjaar	2.889	2.511	2.395

TOELICHTING BIJ HET RESULTAAT

De bedrijfsopbrengsten omvatten recurrente huuropbrengsten uit vastgoed voor 3.934k EUR, stabiel ten opzichte van 2020.

De bedrijfskosten vertonen een daling met 6%.

Het financieel resultaat heeft voornamelijk betrekking op de rente op de vorderingen op UTEXAFRICA (0,6 M EUR).

EENMALIGE RESULTATEN

In 2020 heeft de raad van bestuur beslist om een terugname van een waardevermindering uit te voeren op de vordering op UTEXAFRICA voor 0,7 M EUR. Het brutobedrag van deze vordering bedraagt 18 M EUR op 31 december 2021.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

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

VOORUITZICHTEN VAN TEXAF NV VOOR 2022

De huurprijzen zouden stabiel moeten blijven in 2022.

BELANGENCONFLICTEN

Er is geen besluit genomen dat valt onder het toepassingsgebied van de artikelen 5:76 en 5:77 van de WVV.

OVERIGE INFORMATIE DIE MOET WORDEN VERSTREKT VOLGENS ARTIKEL 3.6 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN (WVV):

- Er zijn geen activiteiten van onderzoek en ontwikkeling uitgevoerd.
- De raad van bestuur verklaart dat de vennootschap, noch enige directe dochteronderneming, noch enige persoon die handelt in eigen naam maar voor rekening van de vennootschap of een directe dochteronderneming deelbewijzen of certificaten van de vennootschap heeft verworven.

- Er is door de raad van bestuur in de loop van het boekjaar in het kader van het toegestaan kapitaal niet beslist tot een kapitaalverhoging of een uitgifte van converteerbare obligaties of warrants.
- De vennootschap heeft geen bijkantoren.
- De raad van bestuur bevestigt dat de vennootschap niet is blootgesteld aan het kredietrisico, het liquiditeitsrisico of het kasstroomrisico voor de waardering van haar financiële activa.
- Het auditcomité is samengesteld uit ten minste één bestuurder die voldoet aan de criteria van onafhankelijkheid

- en bevoegdheid van artikel 526 ter van het Wetboek van vennootschappen.
- De waarderingsregels zijn dezelfde als vorig boekjaar.
- Op 28 mei 2021 is de vennootschap overgegaan tot een kapitaalverhoging van 2.098.566 EUR door inbreng in natura en tot de schepping van 63.020 nieuwe aandelen in het kader van een optioneel dividend. De statuten van de vennootschap zijn dienovereenkomstig gewijzigd.

BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

De raad van bestuur heeft alle vertrouwen in de positieve ontwikkeling van de activiteiten van de [TEXAF-groep](#) in de DRC en stelt voor om het dividend per aandeel met 11% te verhogen, en 5.237.937 EUR ofwel 1,00 EUR netto per aandeel uit te keren vanaf 28 mei 2022 tegen overlegging van coupon nr. 11 in de kantoren van Belfius.

	2019	2020	2021
Winst van het boekjaar	2.889.489 EUR	2.510.975 EUR	2.395.385 EUR
Ingehouden winst	22.111.141 EUR	20.732.117 EUR	18.420.953 EUR
Te bestemmen winst	25.000.630 EUR	23.243.092 EUR	20.816.338 EUR
Vergoeding van het kapitaal	-4.100.567 EUR	-4.633.118 EUR	-5.237.937 EUR
Bestemming voor de wettelijke reserve	0 EUR	-189.022 EUR	-209.857 EUR
Overdracht	20.900.063 EUR	18.420.952 EUR	15.368.544 EUR

FINANCIËLE AGENDA

- vrijdag 8 april 2022 : publicatie van het jaarverslag
- vrijdag 6 mei 2022 : driemaandelijks persbericht
- dinsdag 10 mei 2022 om 11 uur: jaarlijkse algemene vergadering
- vrijdag 27 mei 2022 : betaling van het dividend
- vrijdag 9 september 2022 : publicatie van de half-jaarresultaten
- vrijdag 11 november 2022 : driemaandelijks persbericht
- vrijdag 24 februari 2023 : publicatie van de jaarresultaten 2022

De Raad van Bestuur.

DEFINITIES VAN DE ALTERNATIEVE PRESTATIE-INDICATOREN

- **EBIT**: bedrijfsresultaat
- **EBITDA**: bedrijfsresultaat inclusief rente, belastingen en afschrijvingen op materiële en immateriële activa

- Eenmalig: opbrengsten of kosten die wellicht niet elk boekjaar zullen voorkomen, zoals:

Winst of verlies op de verkoop van vaste activa.

Opnames (of terugnames) van waardeverminderingen op vaste activa

Kosten in verband met een belangrijke herstructurering, een overname of een afstoting van een activiteit (bijv. ontslagkosten, kosten voor de sluiting van een fabriek, betaalde commissies aan derden voor de overname of afstoting van een activiteit, ...).

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

(IN k EUR)	Nota's	2021
Bedrijfsresultaat		7.956
Eenmalige elementen	26	45
Recurrent bedrijfsresultaat		8.002
Afschrijvingskosten	6 en 7	3.649
Recurrente EBITDA		11.651

- **Financiële schuld of financiële schuldenlast:** rentedragende schuld (zelfs als de effectieve rente nul bedraagt, rekening houdend met de marktrente); de berekening wordt beschreven in bijlage 15.
- **Netto financiële schuld of netto financiële schuldenlast:** financiële schuld min alle kortlopende of direct opvraagbare deposito's bij de bank en alle kortlopende geldbeleggingen.
- **Bezettingsgraad:** totaal van de gefactureerde huurgelden over de periode in verhouding tot de totale factureerbare huurgelden.
- **Verwachte huuropbrengsten:** jaarlijks totaal van de huurgelden van een gebouw dat voor 100% is bezet.



TEXAF, S. A.
Maatschappelijke zetel:
Louizalaan 130a, bus 6
B-1050 BRUSSEL

Congolese dochterondernemingen:
372 Avenue Colonel Mondjiba
Ngaliema - Kinshasa, R.D. Congo

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

Lay-out: WEYRICH ÉDITION
Brussel - Neufchâteau (België) – 0032 (0)61 27 94 30
www.weyrich-edition.be

© Foto kredieten : Simon Hardenne
Behalve pagina's : pp. 50, 53, 54 photos à Alain Huart
en p. 15 Atelier d'architecture DDV kin sprl

Christophe Evers, Imaginair et We Like

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





TEXAF Jaarverslag 2021

