



Rapport semestriel 2021

Rapport financier semestriel au 30 juin 2021

Rapport de gestion intermédiaire	4
Déclaration de responsabilité	11
Bilan consolidé	12
Compte de résultat consolidé	13
État de résultat global consolidé	14
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	14
Tableau consolidé des flux de trésorerie	15
Notes annexes aux états financiers consolidés	16
1. Informations générales	16
2. Périmètre de consolidation	16
3. Gestion des risques	17
4. Information sectorielle	21
5. Immobilisations corporelles	23
6. Immeubles de placement	24
7. Immobilisations incorporelles	25
8. Contrats de prise en location	25
9. Capital social	25
10. Emprunts et autres dettes financières	26
11. Engagements de retraite et avantages similaires	26
12. Impôts différés	26
13. Produits des activités ordinaires	27
14. Résultat opérationnel	28
15. Résultat financier	28
16. Charge d'impôt sur le résultat	28
17. Résultat par action	29
18. Dividende par action	29
19. Trésorerie provenant des opérations	30
20. Litiges et passifs éventuels	30
21. Engagements	30
22. Transactions avec les parties liées	31
23. Rémunérations des principaux dirigeants	31
24. Structure de l'actionariat	32
25. Événements survenus après la date de clôture	32

Rapport de gestion intermédiaire

TEXAF LANCE SON PLUS GRAND PROJET RESIDENTIEL EN DEPIT D'UNE DIMINUTION DU RESULTAT OPERATIONNEL RECURRENT SUR LE 1er SEMESTRE

Le Conseil d'Administration de **TEXAF** a arrêté les comptes consolidés (sur base du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne) au 30 juin 2021. Ces comptes intermédiaires ne sont pas audités.

FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2021

- ◇ Le groupe a décidé de mettre en œuvre son plus grand projet immobilier à ce jour. Dénommé Promenade des Artistes, il comprendra 94 appartements pour un investissement de 18 M EUR et sera livré au 2^{ème} semestre 2023. Une fois mis en locations ce projet devrait générer environ 3 M EUR/an de revenus locatifs, soit une augmentation de 15% des revenus locatifs.
- ◇ Les résultats du 1^{er} semestre ont été affectés négativement par un vide locatif temporairement plus élevé que d'habitude, conséquence des restrictions liées à la crise du COVID-19, et par un accident de production en début d'année chez **CARRIGRES**.
- ◇ Les loyers de l'**ACTIVITE IMMOBILIERE** et son résultat opérationnel récurrent reculent de 2% à 9.579 k EUR. et de 10% à 4.369 k EUR respectivement.
- ◇ Malgré un incident technique en début d'année, les ventes de l'**ACTIVITE DE CARRIERE (CARRIGRES)** progressent de 8% à 1.280 k EUR mais le résultat opérationnel récurrent recule à 68 k EUR (vs. 244 k EUR sur la même période de 2020).
- ◇ Le pôle d'**ACTIVITE DIGITALE**, dénommé **SILIKIN VILLAGE**, monte en puissance et a lancé son extension à des bureaux pour des acteurs de l'économie numérique
- ◇ La combinaison de ces évolutions est une baisse du résultat opérationnel récurrent de 15% à 3.869 k EUR.
- ◇ Le résultat net part de groupe atteint 3.109 k EUR (vs. 3.154 k EUR au premier semestre 2020) soit un recul de 1%.
- ◇ Un dividende optionnel a été proposé à chaque actionnaire. Les actionnaires ont opté pour un réinvestissement en augmentation de capital, à concurrence de 65% de leurs actions.
- ◇ **UTEXAFRICA**, filiale congolaise, a obtenu un crédit d'investissement d'une banque belge avec une couverture externe du risque politique.

En k EUR	2017	2018	2019	2020	2021
Résultat opérationnel récurrent semestriel	3.597	3.952	4.193	4.540	3.869
En % du chiffre d'affaires	36%	40%	37%	39%	33%

ACTIVITES IMMOBILIERES

◇ Contribution de l'activité immobilière au résultat consolidé :

IMMO (000 EUR)	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021
Produit des activités ordinaires	8.166	8.465	9.501	9.797	9.579
Résultat opérationnel récurrent	4.525	4.375	4.728	4.865	4.369
Résultat opérationnel	4.525	5.754	4.728	4.865	4.324
Résultat avant impôts différés	3.229	3.946	3.518	3.607	3.219
Résultat net (part de groupe)	3.070	8.601	4.327	3.047	3.112

- ◇ Le groupe développe une activité de location d'immeubles à Kinshasa : habitations résidentielles, bâtiments industriels et bureaux.
- ◇ Les loyers diminuent de 2% à 9.579 k EUR. Cette évolution provient des éléments suivants :
- Suite à l'incendie intervenu le 8 août 2020, des bâtiments qui généraient 325 k EUR de loyers par semestre n'ont plus pu être loués. La moitié d'entre eux, des bureaux annexes à l'entrepôt qui a été lui totalement détruit, ont été réhabilités et seront à nouveau disponibles au 2^{ème} semestre 2021.
 - Petit-Pont, le nouveau bâtiment de bureaux (3.000 m² nets), a été progressivement loué au cours du semestre. Il sera occupé à 100% à partir du 15 septembre 2021. Les trois nouveaux immeubles d'appartements du projet Bois Nobles Phase II (33 appartements) ont été livrés successivement en mai, en juin et en août. Ensemble, ces deux projets ont généré 300 k EUR de loyers au 1^{er} semestre 2021.
 - Les restrictions de voyage et l'incertitude générale liées à la crise du COVID-19 ont ralenti l'arrivée de nouveaux locataires résidentiels si bien que le taux d'occupation qui était de 98,2% en moyenne sur les six premiers mois de 2020 a baissé à 92,8% au 1^{er} semestre 2021. Néanmoins, ce taux se redresse progressivement depuis le début de l'année et, compte tenu des nouveaux logements, le nombre absolu de locataires continue de progresser. A ce jour 320 logements sur 333 sont loués.
- ◇ Le résultat opérationnel récurrent diminue de 10% à 4.369 k EUR. En effet, des frais d'entretien et de maintenance, qui n'avaient pas pu être exposés pendant le confinement de 2020, ont été reportés en 2021. De plus, les frais juridiques de protection des actifs ont été particulièrement élevés dans le contexte de dégradation de l'environnement des affaires et de la sécurité des biens qui a déjà été évoqué dans les communiqués précédents.
- ◇ A 4.324 k EUR, le résultat opérationnel est légèrement inférieur au résultat opérationnel récurrent suite à des frais additionnels liés à l'incendie d'août 2020.
- ◇ Le résultat avant impôts différés atteint 3.219 k EUR (-11%).
- ◇ Le résultat net s'établit à 3.112 k EUR vs 3.047 k EUR (+ 2%), en l'absence de variation significative des impôts différés.

ACTIVITE DIGITALE

- ◇ Contribution de l'activité digitale

DIGITAL (000 EUR)	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021
Produit des activités ordinaires				0	20
Résultat opérationnel récurrent				-97	-84
Résultat opérationnel				-97	-84
Résultat avant impôts différés				-97	-84
Résultat net (part de groupe)				-97	-84

- ◇ L'activité digitale consiste d'une part en une participation de 1 M EUR dans le fonds Partech Africa et d'autre part en l'exploitation du **SILIKIN VILLAGE** à Kinshasa.
- ◇ Le **SILIKIN VILLAGE** développe le pôle d'attraction de l'économie digitale à Kinshasa, qui rassemblera sur un même site des activités de formation, d'incubation, d'accueil des start-up's mais aussi des sociétés internationales désireuses de se développer en RDC. Elle est centrée autour du **SILIKIN CAMPUS**, inauguré en janvier 2020, qui est un lieu d'enseignement, de séminaires et de conférences centré sur le digital et l'entrepreneuriat. Elle héberge notamment la KINSHASA DIGITAL ACADEMY, qui offre une formation intensive en développement web et mobile à 40 jeunes congolais par session.
- ◇ Au 1^{er} semestre, un partenariat, soutenu par la Fondation Roi Baudouin, avec OVATION, centre de ressources pour incubateurs, a permis de former des coachs et des animateurs pour les incubateurs de Kinshasa. En outre, le **SILIKIN VILLAGE** travaille à des projets de digitalisation dans les domaines de la santé et de l'éducation.
- ◇ L'attractivité du concept a conduit à réhabiliter 1.000 m² de bureaux et de salles de réunion pour accueillir des start-up's et des petites structures qui veulent s'intégrer dans le **SILIKIN VILLAGE**. Ceux-ci seront disponibles au 2^{ème} semestre 2021.

ACTIVITE DE CARRIERE

- ◇ Contribution de l'activité de carrière au résultat consolidé :

CARRIGRES (000 EUR)	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021
Produit des activités ordinaires	960	826	1.003	1.186	1.280
Résultat opérationnel récurrent	-458	45	-109	244	68
Résultat opérationnel	-3.875	45	-109	244	68
Résultat avant impôts différés	-3.712	202	36	362	164
Résultat net (part de groupe)	-2.538	-124	67	373	218

- ◇ **CARRIGRES** opère une carrière de concassés située à 10 km du centre-ville de Kinshasa.
- ◇ Il y a une grande différence d'activité entre le 1^{er} trimestre et le 2^{ème}. Suite à la difficulté d'obtenir une pièce de rechange, l'activité a été quasiment à l'arrêt au 1^{er} trimestre avec chiffre d'affaires de 430 k EUR tandis que celui du 2^{ème} s'est rétabli à 850 k EUR. Au total, il s'établit à 1.280 k EUR sur le semestre (+ 8%) et 117.000 tonnes (+ 17%). En l'absence de production des produits les plus recherchés au 1^{er} trimestre, le mix produit et le prix moyen se sont détériorés.
- ◇ Le résultat opérationnel diminue à 68 k EUR (vs 244 k EUR au 1^{er} semestre 2020), en raison du déstockage qui a conduit à prendre en charge une variation négative de stocks. Cette variation de stocks est un élément non cash.
- ◇ Compte tenu de la trésorerie importante de **CARRIGRES**, le résultat net, qui intègre les produits financiers, s'établit à 218 k EUR (vs 373 k EUR).

HOLDING

◇ Contribution de l'activité de holding au résultat consolidé :

HOLDING (000 EUR)	30/06/2017	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2020	30/06/2021
Produit des activités ordinaires	0	0	0	0	0
Résultat opérationnel récurrent	-470	-468	-426	-472	-484
Résultat opérationnel	-470	-468	-357	-472	-484
Résultat avant impôts différés	-308	-186	-129	-249	-220
Résultat net (part de groupe)	-206	-1.036	-240	-169	-137

◇ Les charges totalisent 484 k EUR, en légère hausse par rapport à l'année dernière.

◇ Le résultat net s'établit à -137 k EUR (vs -169 k EUR). Il intègre des produits d'intérêt.



Bois Nobles cour intérieure

RESULTAT CONSOLIDE DU GROUPE TEXAF (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021
Produit des activités ordinaires	10.504	10.959	10.854
Autres produits opérationnels récurrents	758	646	932
Charges opérationnelles récurrentes	<u>-5.422</u>	<u>-5.325</u>	<u>-6.153</u>
EBITDA récurrent ⁽¹⁾	5.839	6.280	5.633
	y-1	10%	8%
Amortissements	<u>-1.646</u>	<u>-1.740</u>	<u>-1.765</u>
Résultat opérationnel récurrent (EBIT) ⁽¹⁾	4.193	4.540	3.869
	y-1	6%	8%
Éléments opérationnels non récurrents	<u>68</u>	<u>0</u>	<u>-45</u>
Résultat opérationnel (EBIT) ⁽¹⁾	4.261	4.540	3.823
	y-1	-20%	7%
Charges et produits financiers	<u>-196</u>	<u>-25</u>	<u>-20</u>
Résultat avant impôt (des activités poursuivies)	4.065	4.515	3.803
	y-1	-21%	11%
Impôts courants	<u>-640</u>	<u>-892</u>	<u>-724</u>
Résultat avant impôts différés	3.425	3.622	3.079
Impôts différés	<u>738</u>	<u>-462</u>	<u>37</u>
Résultat net après impôt	4.163	3.160	3.115
Résultat net consolidé part de groupe	4.154	3.154	3.109
	y-1	-44%	-24%
Par titre			
<i>Résultat opérationnel récurrent (en EUR)</i>	1,183	1,260	1,055
<i>Résultat opérationnel en EUR</i>	1,202	1,260	1,043
<i>Résultat net consolidé (part de groupe) en EUR</i>	1,172	0,875	0,848
<i>Nombre de titres en circulation</i>	3.543.700	3.603.539	3.666.556

(1) EBITDA : EBIT auquel sont ajoutés les amortissements mais pas les variations de provisions et les réductions et reprises de réduction de valeur sur actifs circulants.
 EBIT : Résultat net auquel sont ajoutés les impôts courants et différés sur le résultat et les charges et produits financiers, en ce compris les variations de change. Éléments non récurrents : produits ou charges qui ne sont pas appelés à se répéter lors de chaque exercice comptable comme : gain ou perte sur cessions d'actifs immobilisés, réduction ou reprise de réduction de valeur sur des actifs immobilisés, frais liés à une restructuration majeure, une reprise ou une cession d'activité (par ex. Frais de licenciement, de fermeture d'une usine, commissions payées à des tiers pour acquérir ou céder une activité ...)

ETAT DE RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE (en milliers EUR)

(Non audité)

	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021
Résultat de l'exercice	4.163	3.160	3.115
Mouvements des écarts en devises étrangères	-	6	-
Produits et charges actuariels relatifs aux obligations postérieures à l'emploi (nets d'impôts)	-2	76	34
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de réévaluation	28	-	-
Résultat global	4.133	3.090	3.149
Revenant :			
Aux actionnaires de TEXAF	4.124	3.084	3.142
Aux intérêts minoritaires	9	6	7

BILAN CONSOLIDE (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021
ACTIFS NON COURANTS	112.341	116.459	117.579
<i>Immobilisations corporelles</i>	9.974	9.588	8.505
<i>Droit d'utilisation</i>	159	109	59
<i>Immeubles de placement</i>	102.027	106.377	108.320
<i>Immobilisations incorporelles</i>	13	5	13
<i>Autres immobilisations financières</i>	168	380	681
ACTIFS COURANTS	13.128	14.662	14.848
<i>Stocks</i>	4.913	4.951	4.458
<i>Créances</i>	1.015	1.230	1.174
<i>Actifs d'impôts</i>	434	689	676
<i>Trésorerie</i>	6.567	7.585	8.352
<i>Autres actifs courants</i>	200	208	187
TOTAL ACTIF	125.469	131.120	132.427
CAPITAUX PROPRES	90.904	98.395	100.452
<i>Capital</i>	21.508	23.398	25.497
<i>Réserves de groupe</i>	69.043	74.617	74.565
<i>Intérêts minoritaires</i>	353	380	390
PASSIFS NON COURANTS	21.410	19.585	20.574
<i>Passifs d'impôts différés</i>	13.250	13.234	12.784
<i>Autres passifs non courants</i>	8.160	6.351	7.789
PASSIFS COURANTS	13.155	13.140	11.401
<i>Passifs courants</i>	13.155	13.140	11.401
TOTAL PASSIF	125.469	131.120	132.427

TABLEAU DE FINANCEMENT SIMPLIFIE (en milliers EUR)

(Non audité)

000 EUR	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2021
Trésorerie à l'ouverture	5.564	8.767	6.979
Cash-flow opérationnel après impôt	5.076	5.350	4.970
Variation du besoin de fonds de roulement	2.336	-54	1.077
Flux de trésorerie provenant des activités d'exploitation	7.412	5.296	6.047
Investissements	-1.786	-2.948	-3.408
Désinvestissements	279	2	26
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-1.507	-2.946	-3.382
Augmentation de capital		1.890	2.099
Dividendes	-3.442	-4.101	-4.633
Variation des dettes	-1.460	-1.321	1.242
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	-4.902	-3.532	-1.292
Augmentation (diminution) nette de la trésorerie	1.003	-1.182	1.373
Trésorerie en fin de période	6.567	7.585	8.352
<i>dont Texaf s.a.</i>	<i>997</i>	<i>1.563</i>	<i>858</i>

Commentaires sur les comptes consolidés

Le rapport semestriel complet établi conformément à l'IAS 34 est disponible sur le site www.texaf.be

- ◇ Le chiffre d'affaires du groupe diminue de 1% essentiellement à cause de l'augmentation du vide locatif. Les charges opérationnelles récurrentes augmentent de 828 k EUR, dont près de la moitié provient d'une variation de stock non cash chez **CARRIGRES**, et le reste principalement des entretiens dans l'immobilier et des frais juridiques de protection des actifs. En conséquence, le résultat opérationnel récurrent diminue de 15% à 3.869 k EUR. Les éléments non récurrents sont le solde de frais liés à l'incendie d'août 2020.
- ◇ Les charges financières nettes restent faibles à 20 k EUR (vs 25 k EUR). En conséquence, le résultat avant impôts diminue de 16% à 4.803 k EUR.
- ◇ La charge fiscale du 1^{er} semestre 2020 comprenait une réestimation négative des impôts différés de - 462 k EUR. Par contre, en 2021, la réestimation est légèrement positive.
- ◇ Au total, le résultat net part de groupe s'établit à 3.109 k EUR contre 3.154 k EUR un an auparavant (-1%).
- ◇ **TEXAF** a donné l'option à ses actionnaires de prendre leur dividende 2020 en espèces ou de l'apporter en augmentation de capital (« dividende optionnel »). 65% des dividendes nets ont été apportés pour un montant de 2.099 k EUR portant le capital à 25.497 k EUR et le nombre d'actions à 3.666.566 (+ 1,7%).
- ◇ **UTEXAFRICA**, filiale congolaise de **TEXAF**, a conclu avec BELFIUS BANK un crédit de 2 millions EUR sur 5 ans pour le financement de ses investissements. Ce crédit, qui est couvert par une assurance contre les risques politiques émise par CREDENDO, permet à **UTEXAFRICA** de diminuer significativement le coût de ses emprunts. **TEXAF** est particulièrement satisfaite d'avoir ouvert une nouvelle source de financement pour ses projets futurs.

EVENEMENTS SURVENUS APRES LE 30 JUIN 2021 ET PERSPECTIVES 2021

- ◇ Le Conseil d'Administration considère que l'augmentation du vide locatif qui a impacté les comptes du 1^{er} semestre découle des conséquences de la crise du COVID-19, est temporaire et se résorbe d'ailleurs progressivement. L'augmentation du nombre absolu de locataires, notamment résidentiels, pendant cette période le convainc que le concept de la concession sécurisée mais implantée dans la verdure avec une offre large de services est particulièrement adapté à la demande haut-de-gamme à Kinshasa. En conséquence, il vient d'approuver la mise en œuvre du plus grand projet que **TEXAF** ait réalisé. Ce projet, dénommé Promenade des Artistes, comprendra 94 appartements de 1 à 4

chambres dans un environnement piétonnier avec garages souterrains. Son budget est fixé à 18 M EUR (hors terrain) et son potentiel locatif sera de 3 M EUR. Il sera livré au 2^{ème} semestre 2023.



Projet Promenade des Artistes

- ◇ L'activité de **CARRIGRES** en juillet et en août permet d'espérer que le résultat du second semestre sera meilleur que celui premier qui avait été affecté par des problèmes de production du début de l'année. Pour l'**activité immobilière**, le résultat devrait également être supérieur compte tenu de la location complète de Petit-Pont et de la livraison du dernier immeuble de Bois Nobles II.

CALENDRIER FINANCIER

- ✚ Vendredi 12 novembre 2021 : Communiqué trimestriel
- ✚ Vendredi 25 février 2022 : Publication des résultats annuels 2021
- ✚ Vendredi 8 avril 2022 : Publication du rapport annuel 2021
- ✚ Mardi 10 mai 2022 : Assemblée générale

Déclaration de responsabilité

Nous attestons qu'à notre connaissance, les états financiers consolidés résumés pour la période de 6 mois close au 30 juin 2021, établis conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union européenne, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société et des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les états financiers résumés, ainsi que les principales transactions entre parties liées et qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.

Au nom et pour compte du Conseil d'Administration.

Jean-Philippe Waterschoot
Administrateur délégué

Bilan consolidé

(en milliers d'euros)

	Note	30 juin 2021	31 décembre 2020
ACTIFS			
Actifs non courants			
Immobilisations corporelles	5	8.505	8.225
Immeubles de placement	6	108.320	107.211
Immobilisations incorporelles	7	13	6
Actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation	8	59	84
Autres actifs financiers non-courants		681	432
		117.579	115.957
Actifs courants			
Stocks		4.458	4.346
Clients et autres débiteurs		1.174	897
Actifs d'impôts sur le résultat		676	558
Trésorerie et équivalents de trésorerie		8.352	6.979
Autres actifs courants		187	145
		14.848	12.927
Total de l'actif		132.427	128.884
CAPITAUX PROPRES			
Capital et réserves revenant aux actionnaires de la société-mère			
Capital social	9	25.497	23.398
Autres réserves		74.565	76.055
		100.062	99.453
Intérêts minoritaires		390	384
Total des capitaux propres		100.452	99.837
PASSIFS			
Passifs non-courants			
Emprunts bancaires	10	2.293	773
Contrats de location	8	9	34
Obligations non-courantes résultant des avantages postérieurs à l'emploi	11	1.081	1.025
Impôts différés	12	12.784	12.806
Autres passifs non-courants	10	4.407	4.102
		20.574	18.740
Passifs courants			
Passifs bancaires courants portant intérêt	10	943	1.196
Contrats de location	8	52	52
Fournisseurs et autres créiteurs courants		4.801	4.831
Autres passifs courants		5.605	4.228
		11.401	10.307
Total du passif		31.975	29.047
Total du passif et des capitaux propres		132.427	128.884

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Compte de résultat consolidé

(non audité)

(en milliers d'euros)

		Mi-exercice en date du	
	Note	30-Jun-21	30 juin 2020
Produits des activités ordinaires	13	10.854	10.959
Charges opérationnelles		(7.955)	(7.037)
• <i>Matières premières et consommables</i>	(953)	(738)	
• <i>Variations de stocks</i>	97	304	
• <i>Frais de personnel</i>	(1.563)	(1.490)	
• <i>Dotations aux amortissements</i>	(1.765)	(1.740)	
• <i>Pertes de valeur</i>	(27)	(161)	
• <i>Autres charges opérationnelles</i>	(3.675)	(3.211)	
Autres produits opérationnels		920	646
Produits sur cession d'actifs		4	0
Résultat opérationnel	14	3.823	4.568
Résultat financier	15	(21)	(53)
Autres produits non opérationnels		1	
Résultat avant impôt		3.803	4.515
Impôts courants	16	(724)	(892)
Résultat avant impôts différés		3.079	3.622
Impôts différés	12	37	(462)
Résultat net de l'exercice		3.115	3.160
Revenant :			
Aux actionnaires de la société mère	17	3.109	3.154
Aux intérêts minoritaires		6	6
		3.115	3.160
Résultats par action : résultats revenant aux actionnaires de la société-mère (en EUR par action)			
– de base	17	0,848	0,875
– dilué		0,848	0,875

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

État de résultat global consolidé

(non audité)

(en milliers d'euros)	Note	Mi-exercice en date du	
		30-Jun-21	30 juin 2020
Résultat de l'exercice	17	3.115	3.160
Mouvements des écarts de conversion en devises étrangères		-	6
Produits et charges actuariels relatifs aux obligations postérieures à l'emploi (nets d'impôts)		34	(76)
Mouvements (nets d'impôts) des réserves de réévaluation			
Résultat global		3.149	3.090
Revenant :			
Aux actionnaires de la société mère	16	3.142	3.084
Aux intérêts minoritaires		7	6
		3.149	3.090

Variation des capitaux propres consolidés

(non audité)

(en milliers d'euros)	Revenant aux actionnaires				Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres
	de la Société					
	Capital social	Réserves consolidées	Réserves de réévaluation	Écarts de conversion		
Solde au 1^{er} janvier 2020	21.508	71.030	4.556	56	366	97.516
Résultat global total de la période						
Résultat de la période		3.154			6	3.160
Autres éléments du résultat global		(76)		6		(70)
Transactions avec les actionnaires comptabilisées en capitaux propres						
Augmentation de capital	1.890					1.890
Variations du périmètre		(13)	6		7	0
Dividendes distribués		(4.101)				(4.101)
Solde au 30 juin 2020	23.398	69.994	4.562	62	379	98.395
Solde au 1^{er} janvier 2021	23.398	71.431	4.562	62	384	99.837
Résultat global total de la période						
Résultat de la période		3.109			6	3.115
Autres éléments du résultat global		34				34
Transactions avec les actionnaires comptabilisées en capitaux propres						
Augmentation de capital	2.099					2.099
Dividendes distribués		(4.633)				(4.633)
Solde au 30 juin 2021	25.497	69.941	4.562	62	390	100.452

Les réserves au 30 juin 2021 comprennent une plus-value immunisée d'impôt s'élevant à 7.562 milliers EUR. Ce montant a augmenté par rapport à la situation au 30 juin 2020, qui était de 7.394 milliers EUR, suite au traitement de la fusion immunisée avec Carriaf s.a. (en liquidation). Tant qu'elle gardera son statut de réserve immunisée, cette réserve restera non taxée.

Tableau consolidé des flux de trésorerie

(non audité)

(en milliers d'euros)

	Note	Mi-exercice en date du	
		30-Jun-21	30 juin 2020
Trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires à l'ouverture		6.979	5.179
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles			
Flux de trésorerie provenant des opérations	19	6.792	6.213
Intérêts payés		(34)	(73)
Intérêts reçus		14	48
Impôts payés sur le résultat		(725)	(892)
		6.047	5.296
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement			
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles		(3.159)	(2.872)
Produits de cession d'immobilisations corporelles et incorporelles		26	2
Diminution (augmentation) nette des cautionnements en numéraire		(16)	(3)
Diminution des avances LT (travaux immobiliers)			
Diminution (augmentation) des autres immobilisations financières		(233)	(73)
		(3.382)	(2.946)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement			
Augmentation de capital de la société-mère		2.099	1.890
Dividendes versés aux actionnaires de la société-mère		(4.633)	(4.101)
Remboursement des emprunts MT		(.253)	(1.296)
Remboursement des contrats de location		(25)	(25)
Augmentation des emprunts bancaires à LT		1.520	
Variation nette des emprunts bancaires à CT			
		(1.292)	(3.532)
Augmentation/(Diminution) de la trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires		1.373	-1.182
Reclassement en trésorerie dont l'utilisation est restreinte			
Trésorerie, équivalents de trésorerie et découverts bancaires à la clôture		8.352	3.997
<i>Dont TEXAF SA</i>		<i>1.258</i>	<i>1.563</i>

Les notes font partie intégrante des états financiers consolidés.

Notes annexes aux états financiers consolidé

1. Informations générales

- TEXAF est une société anonyme enregistrée et domiciliée en Belgique. Son siège social est situé au 130A avenue Louise à 1050 Bruxelles.
- TEXAF a été constituée le 14 août 1925.
- TEXAF est une société d'investissement cotée sur Euronext ayant une vocation industrielle, financière et foncière en République Démocratique du Congo.
- La présente information financière intermédiaire a été arrêtée le 31 août 2021 par le Conseil d'Administration. Les chiffres y sont exprimés en milliers d'euros, sauf indication contraire.
- La présente information financière intermédiaire a été établie conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union européenne. Cette information n'a pas fait l'objet d'un contrôle par les auditeurs, de même que les comptes sous-jacents.
- Les principes comptables utilisés sont en continuité par rapport à ceux utilisés pour l'établissement des états financiers au 31 décembre 2020.
- Aucune nouvelle norme ou interprétation et aucun nouvel amendement aux normes applicable pour la première fois à partir de l'exercice comptable débutant au 1er janvier 2021 n'est susceptible d'avoir une incidence importante pour le groupe Texaf.

2. Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2021, le groupe est constitué de TEXAF SA et d'un ensemble de filiales et de sociétés associées, soit un total de 10 entités implantées en Belgique ou en République Démocratique du Congo (RDC).

A cette date, outre la société-mère TEXAF SA, 8 sociétés sont consolidées par intégration globale.

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

1. Sociétés consolidées globalement

<u>Société</u>	<u>Ville</u>	<u>Activité</u>	<u>Devise fonctionnelle</u>	<u>% d'intérêt financier net au 30 juin 2021</u>	<u>% d'intérêt financier net au 30 juin 2020</u>
Anagest	Bruxelles	Holding	EUR	98,90%	98,90%
Carriaf en liquidation	Bruxelles	Holding	EUR	-	99,99%
Carrigrès	Kinshasa	Carrière de concassés de grès	EUR	99,99%	99,99%
Cotex	Kinshasa	Immobilière	EUR	98,90%	98,90%
Estagrigo	Kinshasa	Immobilière	EUR	100,00%	100,00%
Immotex	Kinshasa	Immobilière	EUR	99,76%	99,76%
La Cotonnière	Kinshasa	Immobilière	EUR	95,07%	95,07%
Utexafrica	Kinshasa	Immobilière	EUR	99,60%	99,60%

2. Sociétés consolidées par mise en équivalence

<u>Société</u>	<u>Ville</u>	<u>Activité</u>	<u>Devise fonctionnelle</u>	<u>% d'intérêt financier net au 30 juin 2021</u>	<u>% d'intérêt financier net au 31 déc. 2020</u>
Congotex en liquidation	Kinshasa	Sans activité	USD	43,61%	43,61%

3. Gestion des risques

3.1. Risque pays

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

3.2. Risques opérationnels

a. Risques liés à l'activité immobilière

i. Vide locatif

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

ii. Défaillance des locataires

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

iii. Pression sur les prix

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

iv. Retard ou dépassement de budget dans les constructions

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

v. Sinistres

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

b. Risques liés à l'activité de carrière

i. Coupures d'électricité

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

ii. Pannes et accidents

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

iii. Risques sociaux

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

iv. Risque réglementaire

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

c. Risques liés aux investissements dans le secteur digital

i. Risque des start-ups

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

ii. Courbe d'expérience

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

3.3 Risques de dépendance

a. Personnes clef

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

b. Contractants

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

c. Clients

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

3.4 Risques politiques, juridiques et réglementaires

a. Risques liés aux changements de politique économique

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

b. Risques fonciers

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

c. Risques juridiques

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

d. Risques fiscaux et réglementaires

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

e. Risques de transfert

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

3.5 Risques financiers

a. Risques de change

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

94% des loyers sont exprimés en euros et le reste en dollars. Les prix de vente du concassé sont en francs congolais ou en dollars. En revanche, 62% des dépenses opérationnelles cash du Groupe sont en dollars ou en francs congolais. Le Groupe est donc exposé à un risque de hausse du dollar contre l'euro. Une variation du franc congolais contre le dollar, elle, serait rapidement compensée par un ajustement des prix.

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

Le Groupe a, au passif de son bilan, un montant très important d'impôts différés (11.306 k EUR) sur ses actifs immobiliers en RDC (voir note 17). La valeur fiscale de ces actifs est en francs congolais, mais cette valeur fiscale est réévaluée chaque année par un arrêté du Ministre des Finances. Ce coefficient de réévaluation fiscale suit l'inflation domestique en RDC et n'est donc pas nécessairement proche de la variation du taux de change entre le franc congolais et l'euro. Ceci pourrait donc générer des variations des provisions pour impôts différés, comme cela a été le cas en 2018 et en 2019.

Les impôts et taxes congolais sont comptabilisés en francs congolais. Par suite de ses investissements, le Groupe est en général en crédit de TVA et détient donc une créance en franc congolais sur l'Etat. La contre-valeur en euros de cette créance diminue en proportion de la dépréciation du franc congolais contre le dollar. Au 31 décembre 2020, cette créance était de 519 k EUR.

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

- Résultat avant impôt : - 38.559 EUR par % de hausse du dollar
- Coût des investissements : - 48.960 EUR par % de hausse du dollar
- Cash-flows opérationnels et d'investissement : - 87.519 EUR par % de hausse du dollar
- Résultat après impôt et fonds propres : - 25.063 EUR par % de hausse du dollar

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

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

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

- Résultat avant impôt : - 5.190 EUR par % de baisse du franc congolais
- Résultat après impôt et fonds propres : - 3.633 EUR par % de baisse du franc congolais

Ces sensibilités sont linéaires et symétriques ; elles sont basées sur la situation bilantaire au 31 décembre 2020, qui est appelée à évoluer au cours des exercices futurs en fonction des déclarations de TVA.

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

Par ailleurs, le groupe avait les actifs et passifs suivant en devises au 31 décembre 2020. Il s'agit uniquement d'actifs et passifs à court terme.

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

b. Risques d'intérêt

Les emprunts bancaires sont tous en euros et à taux fixe. En revanche, la trésorerie, qui était de 6.979 k EUR au 31 décembre 2020, est détenue en euros et en dollars mais placée à taux variable. Actuellement, ce taux de rémunération des placements est de 3,5%.

L'impact d'une hausse de 100 points de base des taux d'intérêts en EUR serait de : + 69.790 EUR en base annuelle sur le résultat avant impôts et les cash-flows et de + 48.853 EUR sur le résultat après impôt et les fonds propres. Cet impact est linéaire et vaut que pour le court terme.

c. Risques de liquidité

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

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

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

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

d. Risques de crédit

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

Néanmoins, certains clients publics congolais ou liés aux milieux politiques peuvent être difficiles à expulser en cas de non-paiement. Le Groupe a décidé de ne comptabiliser les revenus des clients systématiquement impécunieux uniquement sur base des paiements effectifs. En 2018, 2019 et 2020, cette règle n'a pas trouvé à s'appliquer.

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

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

La valeur nette des créances clients totalise, à fin 2020, 709 k EUR et comprend 476 k EUR de créances supérieures à 120 jours, dont certaines sont couvertes par des garanties locatives ou des dettes correspondantes. La balance âgée des créances clients est reprise en note 12.

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

192 k EUR en 2016, reprise de (11) k EUR en 2017, 208 k EUR en 2018, une reprise de (47) k EUR en 2019 et 228 k EUR en 2020.

3.6 Risques liés à la crise du COVID-19

Comme indiqué dans le rapport de gestion, en 2020, le groupe a été exposé comme tous à la pandémie et aux restrictions imposées pour lutter contre elle. Cela a créé certains risques supplémentaires :

- sur la disponibilité des équipes (à savoir que des employés peuvent tomber malades)
- sur l'accessibilité des sites et des clients (à cause du confinement)
- sur la solvabilité réduite de certains clients et sur le changement de comportement d'achat que cela pourrait induire (qui pourraient chercher des locations moins chères).

Ces risques sont, à ce jour, sans conséquences comptables.

4. Information sectorielle

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

Les secteurs à présenter comprennent l'immobilier, les carrières, l'activité holding et, depuis 2020, l'activité digitale. Cette segmentation est conforme à celle qui est utilisée par le management et par le Conseil d'administration.

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

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

Résultats du 1er semestre 2021	Holding	Immobilier	Carrières	Digital	Éliminations Inter-secteurs	Consolidé
Produits des activités ordinaires		9.579	1.280	.20	-.25	10.854
Autres produits opérationnels		879	35	7		.921
Charges opérationnelles	(484)	(6.138)	(1.247)	(.111)	25	(7.955)
• dont frais de personnel	(73)	(1.130)	(279)	(78)		(1.560)
• dont amortissements	(25)	(1.642)	(97)			(1.764)
• dont pertes de valeur	0	(24)	0			(.24)
Résultat sur cession d'actifs non-courants		4				4
Résultat opérationnel	(484)	4.324	68	(84)	0	3.824
Résultat financier	299	(516)	197			(.20)
Résultat avant impôt sur le résultat	(185)	3.808	265	(84)	0	3.804
Impôts courants	(35)	(589)	(101)			(725)
Résultat avant impôts différés	(220)	3.219	164	(84)	0	3.079
Impôts différés	83	(101)	55			37
Résultat de l'exercice	(137)	3.118	219	(84)	0	3.116

A titre de comparaison, les résultats par secteur d'activité pour l'exercice clos le 30 juin 2020 sont présentés ci-après.

Résultats du 1er semestre 2020	Holding	Immobilier	Carrières	Digital	Éliminations Inter-secteurs	Consolidé
Produits des activités ordinaires		9.797	1.186		-.24	10.959
Autres produits opérationnels		608	39			.647
Charges opérationnelles	(470)	(5.541)	(.981)	(.97)	24	(7.066)
• dont frais de personnel	(99)	(1.066)	(293)	(51)		(1.509)
• dont amortissements	(25)	(1.627)	(88)			(1.740)
• dont pertes de valeur	0	(179)	0			(.179)
Résultat sur cession d'actifs non-courants						0
Résultat opérationnel	(470)	4.864	244	(97)	0	4.540
Résultat financier	275	(490)	189			(.25)
Résultat avant impôt sur le résultat	(195)	4.374	433	(97)	0	4.515
Impôts courants	(53)	(768)	(72)			(892)

Résultat avant impôts différés	(248)	3.606	361	(97)	0	3.622
Impôts différés	80	(554)	12			(462)
Résultat de l'exercice	(168)	3.052	373	(97)	0	3.160

Actifs et passifs sectoriels au 30 juin 2020 :

Bilan au 30 juin 2021	Holding	Immobilier	Carrières	Digital	Éliminations inter- secteurs	Consolidé
Immobilisations corporelles	234	1.993	6.278			8.505
Immeubles de placement		108.320				108.320
Autres actifs sectoriels	18.213	9.449	13.985	.606	(26.652)	15.601
Total actifs	18.447	119.763	20.263	.606	(26.652)	132.426
Emprunts bancaires à plus d'un an		3.236				3.236
Impôts différés	1.724	9.619	1.441			12.784
Autres passifs sectoriels	1.693	40.047	867		(26.652)	15.954
Total passifs (hors capitaux propres)	3.417	52.902	2.308	.0	(26.652)	31.974
Acquisitions d'actifs		2.775	384	233		3.392
Bilan au 30 juin 2020	Holding	Immobilier	Carrières	Digital	Éliminations inter- secteurs	Consolidé
Immobilisations corporelles	260	2.091	7.237			9.588
Immobilisations incorporelles						0
Immeubles de placement		106.377				106.377
Autres actifs sectoriels	18.643	8.729	14.390	.314	(26.920)	15.155
Total actifs	18.903	117.197	21.627	.314	-26.920	131.120
Emprunts bancaires à plus d'un an		2.969				2.969
Impôts différés	1.888	9.456	1.890			13.234
Autres passifs sectoriels	715	41.835	891		(26.920)	16.522
Total passifs (hors capitaux propres)	2.603	54.260	2.781	.0	-26.920	32.725
Acquisitions d'actifs	6	2,846	23	73		2,948

Actifs et passifs sectoriels :

Les autres actifs sectoriels comprennent les créances sur des sociétés du Groupe, des stocks, des créances clients et de la trésorerie. Les passifs sectoriels comprennent les dettes vis-à-vis de sociétés du Groupe, les fournisseurs et autres passifs opérationnels. Les éliminations inter-secteurs sont celles de créances internes au Groupe.

5. Immobilisations corporelles

	Terrains et constructions	Installations, matériel & outillage	Véhicules	Agencements et accessoires	Améliorations apportées à propriétés louées	Autres immo. corp.	Immo. en cours	Total
Au 1^{er} janvier 2020								
Coût	15.102	5.770	547	2.476	693	3		24.591
Amortissements cumulés	(6.518)	(5.397)	(456)	(2.028)	(415)			(14.814)
Valeur nette comptable	8.584	373	91	448	278	3	0	9.777
Mouvements de la période								
Acquisitions		27		33			11	71
Perte de valeur								0
Cessions				(2)				(2)
Transferts entre rubriques								0
Différences de conversion								0
Dotation aux amortissements	(75)	(55)	(15)	(77)	(36)			(258)
Mouvements de la période	(75)	(28)	(15)	(46)	(36)	0	11	(189)
Au 30 juin 2020								
Coût	15.102	5.797	547	2.504	693	3	11	24.657
Amortissements cumulés	(6.593)	(5.452)	(471)	(2.102)	(451)			(15.069)
Valeur nette comptable	8.509	345	76	402	242	3	11	9.588
Au 1^{er} janvier 2021								
Coût	15.102	5.821	547	2.546	693	3	132	24.844
Amortissements cumulés	(7.967)	(5.509)	(481)	(2.177)	(485)			(16.619)
Valeur nette comptable	7.135	312	66	369	208	3	132	8.225
Mouvements de la période								
Acquisitions		389	52	94				535
Perte de valeur								0
Cessions								0
Transferts entre rubriques		123					(123)	0
Différences de conversion								0
Dotation aux amortissements	(61)	(71)	(15)	(73)	(35)			(255)
Mouvements de la période	(61)	441	37	21	(35)	0	(123)	280
Au 30 juin 2021								
Coût	15.102	6.333	554	2.640	693	3	9	25.334
Amortissements cumulés	(8.028)	(5.580)	(451)	(2.250)	(520)			(16.829)
Valeur nette comptable	7.074	753	103	390	173	3	9	8.505

Les terrains et constructions incluent 4.565 milliers EUR nets de 6.970 milliers EUR d'amortissements relatifs au gisement de Carrigrès, qui a été réévalué sur base de la valeur de rendement au 1er janvier 2009 dans le cadre de son passage en intégration globale à cette date et nets d'un amortissement exceptionnel de ce gisement de 3.360 milliers EUR en 2017 et de 1.300 milliers EUR en 2020 compte tenu de la baisse de volume de production et de l'absence de visibilité quant au redressement de l'activité.

6. Immeubles de placement

	Terrains	Autres immeubles de placement	Immobilisations corporelles en cours	Total
Au 1er janvier 2020				
Coût	47.355	85.175	6.291	138.821
Amortissements et dépréciations cumulés		(33.792)		(33.792)
Valeur nette comptable	47.355	51.383	6.291	105.029
Mouvements de la période				
Acquisitions		336	2.465	2.801
Cessions				0
Dotations aux amortissements		(1.453)		(1.453)
Correction de valeur				0
Transferts entre rubriques		487	(487)	0
Mouvements de la période	0	(630)	1.978	1.348
Au 30 juin 2020				
Coût	47.355	85.998	8.269	141.622
Amortissements et dépréciations cumulés		(35.245)		(35.245)
Valeur nette comptable	47.355	50.753	8.269	106.377
Au 1er janvier 2021				
Coût	50.908	86.418	6.372	143.698
Amortissements et dépréciations cumulés		(36.487)		(36.487)
Valeur nette comptable	50.908	49.931	6.372	107.211
Mouvements de la période				
Acquisitions		92	2.522	2.614
Cessions		(23)		(23)
Dotations aux amortissements		(1.482)		(1.482)
Correction de valeur				0
Transferts entre rubriques	(3.553)	4.647	(1.094)	0
Mouvements de la période	(3.553)	3.234	1.428	1.109
Au 30 juin 2021				
Coût	47.355	91.135	7.800	146.290
Amortissements et dépréciations cumulés		(37.970)		(37.970)
Valeur nette comptable	47.355	53.165	7.800	108.320

Le Conseil d'Administration a estimé qu'au 31 décembre 2020, le portefeuille d'immeubles de placement avait une juste valeur de 377 M EUR avant impôts différés. En l'absence de statistiques immobilières ou de reporting des transactions, cette estimation est aléatoire. La note 7 du Rapport annuel 2019 détaille les hypothèses de calcul et présente un tableau de sensibilité de cette estimation à des variations d'hypothèses.

7. Immobilisations incorporelles

Ces actifs concernent un logiciel comptable acquis en 2012 et régulièrement complété.

8. Contrats de prise en location

Au bilan

	Actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation	Actifs d'impôt différé	Dettes envers les bailleurs à plus de 12 mois	Dettes envers les bailleurs à 12 mois ou moins
Au 31 décembre 2020	82	-	30	52
Amortissement	-27			
Païement du loyer effectif			-27	
Facteur d'actualisation	5		5	
Impôt différé sur la différence avec le loyer effectif		2		
Au 30 juin 2021	61	2	9	52

Au compte de résultat

	2021
Amortissement	-27
Annulation du loyer effectif	27
Charge financière	-5
Impôt différé sur la différence avec le loyer effectif	2
Impact sur le résultat de la période	-4

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

9. Capital social

Les actions sont émises sans désignation de valeur nominale.

Suite à une augmentation de capital par apport de la créance en dividende du 28 mai 2020, le capital s'élève désormais à 25.496.946,08 EUR et est représenté par 3.666.556 actions ordinaires.

10. Emprunts et autres dettes financières

	30-Jun-21	30 juin 2020
Non courants		
Garanties reçues et autres créditeurs non courants	4.087	3.733
Emprunts bancaires	2.293	1.224
Contrats de location	9	59
	6.389	5.016
Courants		
Emprunts bancaires	943	1.745
Contrats de location	52	52
	995	1.797
Total des emprunts et autres dettes financières	7.384	6.813

11. Engagements de retraite et avantages similaires

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

	30-Jun-21	30 juin 2020
Engagements inscrits au bilan au titre :		
Des prestations de retraite postérieures à l'emploi (valeur actualisée des obligations non financées)	1.081	1.143

Le tableau ci-après indique les montants comptabilisés au compte de résultat :

	2021 (6 mois)	2020 (6 mois)
Coût des services rendus	105	22

Les principales hypothèses actuarielles retenues sont inchangées par rapport au 31 décembre 2020, à l'exception du taux d'actualisation qui a augmenté à 2,02 % (taux des obligations d'Etat américaines à 30 ans).

12. Impôts différés

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'il existe un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et passifs d'impôts exigibles et que les actifs et passifs d'impôts différés concernent des impôts sur les résultats prélevés par la même autorité fiscale. Aucune compensation entre entités juridiques distinctes n'est appliquée.

Le tableau ci-dessous indique les montants des passifs nets, après compensation avec les actifs d'impôts différés :

	Actifs	Passifs	Net
Au 31 décembre 2020	(317)	13.123	12.806
Impôts imputés au compte de résultat sous la rubrique 'Impôts différés'	(32)	(5)	(37)
Comptabilisé en autres éléments du résultat global	15		15
Au 30 juin 2021	(334)	13.118	12.784

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

Passifs d'impôts différés :				
	Réévaluation (nette) des immeubles	Réduction de valeur sur créances	Autres	Total
Au 31 décembre 2020	11.306	1.817		13.123
Porté au compte de résultat	78	(83)		(5)
Au 30 juin 2021	11.384	1.734	0	13.118

Actifs d'impôts différés :				
	Avantages postérieurs à l'emploi	Pertes fiscales	Autres	Total
Au 31 décembre 2020	(307)		(10)	(317)
Porté au compte de résultat	(32)			(32)
Autres éléments du résultat global	15			15
Au 30 juin 2021	(324)	0	(10)	(334)

Les passifs d'impôts différés comprennent pour l'essentiel (11.384 k EUR) une provision pour la taxation d'une éventuelle plus-value future sur les actifs immobiliers du Groupe en RDC, en cas de cession. La valeur fiscale est fixée en francs congolais (CDF) mais est réévaluée chaque année d'un coefficient fixé par le Ministre des Finances pour tenir compte de l'inflation. Ce coefficient a été de 16% pour l'exercice 2020 (comptabilisé en 2021).

Pour le reste (1.734 k EUR), les passifs d'impôts différés comprennent une provision pour la taxation future en Belgique des reprises de réduction de valeur que Texaf s.a. sera amenée à faire sur la créance historique qu'elle détient sur Utxafrica.

Le Groupe ne comptabilise pas d'impôts différés passifs sur les bénéfices non distribués par les filiales pour la partie des bénéfices qu'il a décidé de ne pas distribuer dans un avenir prévisible (3.155 k EUR de latence fiscale passive au 31 décembre 2020). De même le Groupe ne comptabilise pas d'impôts différés passifs sur les réserves immunisées car le Groupe ne prévoit pas de distribuer ces réserves dans un avenir prévisible (3.198 k EUR au 31 décembre 2020).

Les actifs d'impôts différés comprennent pour 324 k EUR l'économie future d'impôt qui sera générée par la déductibilité des avantages postérieurs à l'emploi, pour 11 k EUR l'économie d'impôt qui serait générée par la baisse de juste valeur sur la participation en Partech Africa si celle-ci devait être réalisée et pour 1 k EUR l'impact des différences temporelles générées par l'application de la nouvelle norme IFRS 16 « Contrats de location ».

Par ailleurs, les actifs d'impôts différés non reconnus au bilan s'élèvent à 178 k EUR au 31 décembre 2019. Ces actifs d'impôts proviennent de pertes reportées en RDC. Il n'y a plus de limite dans le temps pour leur imputation. Leur probabilité de réalisation est jugée aléatoire.

13. Produits des activités ordinaires

	30-Jun-21	30 juin 2020
Ventes de biens	1.279	1.183
Prestations de services		
Produits locatifs	9.575	9.776
	10.854	10.959

14. Résultat opérationnel

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

Au 30 juin 2021, les éléments non récurrents comprennent un solde de frais générés par l'incendie du 8 août 2020 pour 45 k EUR.

Au 30 juin 2020, il n'y a pas d'éléments non récurrents.

15. Résultat financier

A partir de 2020, les différences de change sont intégrées dans le résultat opérationnel. Sur le 1^{er} semestre 2020, il s'agit d'une charge nette de 27 k EUR.

	30-Jun-21	30-Jun-20
<i>Charges d'intérêt</i>	(34)	(73)
<i>Autres charges et produits</i>	14	48
<i>Différence de change</i>		
	(20)	(25)

16. Charge d'impôt sur le résultat

	30-Jun-21	30 juin 2020
Impôt courant	(724)	(892)
Impôts différés	37	(462)
	(688)	(1.355)

Le rapprochement entre le taux d'impôt applicable à la maison-mère et le taux d'impôt effectif au 30 juin 2021 se présente comme suit :

	30-Jun-21	30 juin 2020
Charge d'impôt sur base du taux d'impôt applicable à la maison-mère	(951)	(1.129)
Résultat avant impôt	3.803	4.515
Taux d'impôt applicable	25,00%	25,00%
Éléments de réconciliation	248	316
Impact des taux dans d'autres juridictions	(143)	(180)
Impact des revenus non taxables	475	495
Impact des frais non déductibles	(134)	(64)
Impact des latences fiscales non reconnues	79	(14)
Impact des latences fiscales reconnues	(29)	
Impact des pertes fiscales utilisées		79
Charge d'impôt sur base du taux d'impôt effectif	(703)	(813)

Résultat avant impôt	3.803	4.515
Taux d'impôt effectif	18,49%	18,01%
Ajustements aux impôts exigibles d'exercices antérieurs	15	(8)
Ajustements aux impôts différés		(534)
Total des impôts	(688)	(1.355)

L'effet de l'ajustement des impôts différés a été isolé des impôts effectifs pour la bonne compréhension du tableau. Comme détaillé en note 13, la principale raison de l'ajustement aux impôts différés est la divergence entre l'évolution du cours CDF/EUR et du coefficient officiel de réévaluation des actifs en RDC.

17. Résultat par action

Le résultat de base par action est calculé en divisant le bénéfice net revenant aux actionnaires de la société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice, hors actions propres rachetées par la société. Le nombre d'actions a augmenté en 2021 suite à l'apport de créances de dividendes en augmentation de capital. Comme ces nouvelles actions participent aux résultats sur la totalité de l'exercice 2021, c'est ce nouveau dénominateur qui a été pris en compte pour calculer le résultat par action du 1^{er} semestre 2021.

<u>Résultat net</u>	30-Jun-21	30 juin 2020
Bénéfice revenant aux actionnaires de la société (en milliers EUR)	3.109	3.154
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	3.666.566	3.603.536
Résultat de base par action (EUR par action)	0,848	0,875
 <u>Résultat global</u>		
Bénéfice revenant aux actionnaires de la société (en milliers EUR)	3.142	3.084
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	3.666.566	3.603.536
Résultat de base par action (EUR par action)	0,857	0,856

18. Dividende par action

Le dividende net de 0,90 EUR par action (brut 1,28571 EUR) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 représentant une distribution totale de 4.633 k EUR a été versé aux actionnaires le 28 mai 2021. 65% de ces dividendes nets ont été apportés en augmentation de capital pour un montant total de 2.099 k EUR.

Le dividende net de 0,81 EUR par action (brut 1,15714 EUR) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 représentant une distribution totale de 4.101 k EUR a été versé aux actionnaires le 29 mai 2020. 66% de ces dividendes nets ont été apportés en augmentation de capital pour un montant total de 1.890 k EUR.

19. Trésorerie provenant des opérations

	30-Jun-21	30 juin 2020
Résultat de la période	3.115	3.160
Ajustements :		
– Impôts	688	1.355
– Amortissement des immobilisations corporelles et incorporelles	257	262
– Amortissement des actifs comptabilisés au titre du droit d'utilisation	25	25
– Amortissement des immeubles de placement	1.482	1.453
– Correction de valeur des immeubles de placement		
– Pertes / (profits) sur cession d'actifs non-courants	(4)	
– Variations nettes des obligations résultant des avantages postérieurs à l'emploi	105	22
– Pertes de valeur sur actifs en contrepartie du compte de résultat	27	161
– Charge d'intérêts	34	73
– Produits d'intérêts	(14)	(48)
– Pertes / (profits) de change non réalisés		6
Variations du fonds de roulement (hors variations de périmètre et différences de conversion) :		
– Stocks	(97)	(303)
– Clients et autres débiteurs	(478)	293
– Garanties locatives reçues	274	(321)
– Fournisseurs et autres créanciers	1.378	75
Trésorerie provenant des opérations	6.792	6.213

20. Litiges, actifs et passifs éventuels

- Une partie du terrain de CARRIGRES est occupée illégalement par des "squatters" qui pourraient empêcher le développement de l'exploitation de la carrière à plus long terme. La société met tout en œuvre pour faire déguerpir ces occupants illégaux. Cette partie du gisement n'est pas valorisée dans les comptes.
- IMMOTEX a été engagée dans plusieurs procédures judiciaires pour protéger son terrain de Kinsuka (87 ha) contre des tentatives d'appropriation illégale de tout ou partie de celui-ci par des tiers.
- TEXAF est également engagée dans plusieurs procédures judiciaires pour faire face à des tentatives d'appropriation illégale de son terrain situé au lieu-dit "Petit Pont".
- UTEXAFRICA fait face à des tentatives d'implantation sur les terrains inondables situés entre sa concession et le Fleuve; pour se protéger, elle a obtenu de l'Etat en 2017 un contrat de location de 25 ans sur ces surfaces.
- Le Groupe a obtenu gain de cause devant les tribunaux de Kinshasa sur tous les litiges dont question ci-avant et attend l'application des décisions de justice.
- IMMOTEX réclame des dédommagements au locataire responsable de l'incendie du 8 août 2020 qui a provoqué la destruction d'un entrepôt et des dégâts importants à un bâtiment de bureaux voisin.

21. Engagements

- CONGOTEX a été mise en liquidation en août 2007. IMMOTEX a consenti une avance d'1 million d'USD pour faciliter la tâche du liquidateur à régler certaines dettes prioritaires dont les passifs sociaux. Cette avance est totalement provisionnée. Le Groupe TEXAF n'est pas tenu à contribuer financièrement au-delà des efforts d'actionnaire qu'il a consenti jusqu'à ce jour.
- Certains biens immobiliers de TEXAF (valeur nette comptable 693 k EUR) sont donnés en garantie à des banques congolaises en couverture de 5 emprunts totalisant initialement 3.500 k EUR (cfr note 10 ci-dessus).

- TEXAF est engagée à souscrire au fonds PARTECH AFRICA pour un montant non encore appelé de 440 k EUR.
- La République Démocratique du Congo est engagée vis-à-vis d'UTEXAFRICA de l'indemniser pour une expropriation pour un montant restant de 3,7 M USD.

22. Transactions avec les parties liées

S.F.A, qui est le principal actionnaire de TEXAF S.A., lui loue des bureaux et des parkings à Bruxelles pour 58 k EUR par an.

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

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

Le Groupe achète et vend régulièrement des biens et services auprès de Chanimétal (221 k EUR d'achats en 2020), une société co-contrôlée par Chanic, administrateur.

Imbakin Holding, une société contrôlée par SFA, a une créance sur TEXAF de 371 k EUR.

Les rémunérations des administrateurs ont été les suivantes en 2020 :

EN EUR	Rémunération fixe (brute)	Jetons de présence (brut)	Rémunération variable (brute)	Rémunération totale (brute)
Chanic s.a. représenté par Vincent Bribosia	12.000	5.000	-	17.000
Charlotte Croonenberghs	12.000	4.000	-	16.000
Philippe Croonenberghs	17.000	10.000	41.728	68.728
Michel Gallez	0	0	-	0
Danielle Knott	17.000	5.000	-	22.000
Dominique Moorkens	12.000	10.000	-	22.000
Pascale Tytgat	17.000	7.000	-	24.000
Albert Yuma	0	0	-	0

23. Rémunérations des principaux dirigeants

Les rémunérations et autres avantages à court terme accordés aux administrateurs opérationnels ont été les suivantes en 2020 :

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

24. Structure de l'actionariat (total des titres émis : 3.666.556)

- Le 25 août 2020, Texaf a communiqué à la FSMA l'information concernant l'art. 74 de la loi OPA :

Actionariat :

Société Financière Africaine détient 2.300.082 titres soit	62,73%
Middle Way Ltd détient 366.656 titres soit	10,00%
Total des titres émis	3.666.556

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

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

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

- Opérations de vente ou d'achat sur les titres TEXAF par des personnes initiées depuis le 1^{er} janvier 2020 :

Cession par Christophe Vers de 600 actions le 23 mars 2021

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

- Société Financière Africaine SFA : 43.562 actions (28 mai 2021)
- Middle Way Ltd : 6.302 actions (28 mai 2021)
- Monsieur Vincent Bribosia : 380 actions (28 mai 2021)

Aucune autre opération sur titres TEXAF n'a été opérée par des personnes initiées.

25. Evénements survenus après la date de clôture

Le Conseil d'Administration considère que l'augmentation du vide locatif qui a impacté les comptes du 1^{er} semestre découle des conséquences de la crise du COVID-19, est temporaire et se résorbe d'ailleurs progressivement. L'augmentation du nombre absolu de locataires, notamment résidentiels, pendant cette période le convainc que le concept de la concession sécurisée mais implantée dans la verdure avec une offre large de services est particulièrement adapté à la demande haut-de-gamme à Kinshasa. En conséquence, il vient d'approuver la mise en œuvre du plus grand projet que TEXAF ait réalisé. Ce projet, dénommé Promenade des Artistes, comprendra 94 appartements de 1 à 4 chambres dans un environnement piétonnier avec garages souterrains. Son budget est fixé à 18 M EUR (hors terrain) et son potentiel locatif sera de 3 M EUR. Il sera livré au 2^{ème} semestre 2023.