

Texaf: 'We willen ons agressief dividendbeleid nog jaren aanhouden'

10 mei 2016 17:39

Serge Mampaey

Texaf, dat in Kinshasa vastgoed verhuurt en er een steengroeve uitbaat, plant zijn verhuurportefeuille tegen 2025 te verdubbelen.

Tegelijk wil de holding het beleid om het dividend elk jaar met een vijfde te verhogen nog lang voortzetten.

Wie in het groeicontinent Afrika wil beleggen, kan op de Brusselse beurs alleen nog terecht bij Texaf. Vroeger telde de Brusselse markt tientallen ondernemingen met activiteiten in onze oud-kolonie Congo, maar die zijn verdwenen of opgeslokt door andere groepen. Texaf transformeerde zich, en slaagde er daardoor in om zich bij de grootste groeiers van de beurs te nestelen. Over de voorbije 20 jaar is Texaf met een gemiddeld rendement (beurswinst + dividend) van 25,7 procent per jaar de **op een na best presterende holding** van de Brusselse aandelenmarkt, na Quest for Growth.

Texaf, vroeger Textiles Africaines, zag tijdig in dat zijn oude textielfabriek **Utexafrica** in het centrum van Kinshasa ten dode opgeschreven was. Maar de grond is van goudwaarde. Het terrein ligt naast de Congo-stroom en de belangrijkste weg van de Congolese hoofdstad: de Boulevard du 30 juin, vlakbij ziekenhuizen, ambassades en commerciële centra. Intussen verhuurt Texaf 224 woningen, en 45.000 vierkante meter kantoren, commerciële ruimte en opslagplaatsen. Daarnaast bezit de groep nog 19,5 hectare bouwgrond in het centrum en 104 hectare buiten het centrum, ten westen van de hoofdstad.

Texaf staat naar eigen zeggen bekend in Kinshasa als dé referentie voor luxevastgoed. De villa's en appartementen bevinden zich op een beveiligd terrein, met eigen generatoren, binnen- en buitenzwembaden, tennisvelden, zicht op de rivier, groene tuinen, een van de beste restaurants van de stad, en zelfs een eigen atelier om ramen en deuren te produceren. 'Omdat de Chinese producten die je er kan kopen, rammelen lange alle kanten', zei voorzitter Dominique Moorkens vanmorgen op de algemene vergadering. Daar doken een vijftiental aandeelhouders op.

Taxshift

2015 was een **redelijk, maar geen uitmuntend jaar**. De operationele winst daalde 7 procent. Dat was echter vooral te wijten aan wisselkoersverschillen en een 'taxshift' die Congo doorvoerde: de huurinkomsten werden meer belast, maar de nettowinst op het eind minder. Daardoor steeg de nettowinst op het onderste lijntje van de resultatenrekening met 16 procent tot 5,5 miljoen euro. Verdeeld over de twee takken, **namen de huurinkomsten 7 procent toe**. De steengroeve **Carrigrès boekte 5 procent minder omzet maar 66 procent meer winst**. 'Dankzij de zware investeringen die we in 2014 deden en de kosten fors naar beneden duwden, legt Moorkens uit. 'Daarnaast stelden we een nieuwe directeur aan, die de operationele activiteiten in de steengroeve fors heeft doen verbeteren.'

De ambities op lange termijn zijn groot. **'Tegen 2025 willen we onze verhuurportefeuille verdubbelen'**, stelt gedelegeerd bestuurder en hoofdaandeelhouder Philippe Croonenberghs. Dat zal zo'n 120 miljoen euro investeringen vergen. Texaf maakt daarvoor voornamelijk gebruik van zijn cashflows. Dit jaar worden

33 nieuwe appartementen opgeleverd, en 43 in 2017. De **vraag naar luxevastgoed blijft groot**, zowel bij expats als bij rijke Congolezen. De huurprijs voor een huis met vier kamers bedraagt 8.000 dollar per maand. Daarnaast wil Texaf een terrein van 104 hectare op 12 kilometer buiten Kinshasa ontwikkelen met woningen voor de middenklasse. Door een nieuwe, door een Chinese fabriek aangelegde weg, is de site nu goed bereikbaar. 'We twijfelen er niet aan dat we deze huizen snel kunnen verkopen. De vraag van bedrijven naar woningen voor hun kaderleden, met het oog op hun pensioen, is bijzonder groot. Maar dit project zit nog in de studiefase', legt de Texaf-topman uit. Verschillende partijen claimen de site echter ook, wat er op wijst dat het **landenrisico in Congo groot** blijft.

Coupon

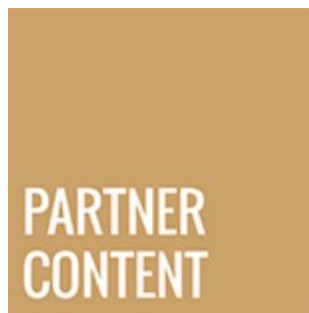
De aandeelhouders keurden ook het **dividend** goed van 0,58 euro bruto (0,4234 euro netto) per aandeel. Dat komt tegen de huidige koers overeen met een nettorendement van 1,35 procent. 'We hebben al veel jaren de **gewoonte om ons dividend met 20 procent per jaar op te trekken**. We zijn van plan dit agressieve dividendbeleid nog lang aan te houden', poneert Croonenberghs. 'Onze cashflows stijgen gevoelig naarmate we meer woningen opleveren. Maar misschien zullen we ook een deeltje van onze gronden moeten verkopen. Al is het nu een moeilijk moment met verkiezingen binnen zes maanden in zicht, die er er volgens mij wellicht toch niet zullen komen.'

Het **moeilijke verkiezingsproces weegt op de Congolese economie**. '2016 wordt een moeilijk jaar voor Congo', waarschuwt de Texaf-topman. 'Investerders wachten af. Door de lage koperprijs zijn ook de inkomsten van de mijnen en de overheid gedaald. Er wordt niet geïnvesteerd in nieuwe wegen. Onze steengroeve Carrigrès zal daardoor nog een zwak jaar kennen, al breidt het zijn marktaandeel van ongeveer 40 procent nog uit. Het luxevastgoed staat niet onder druk. We zijn al zo lang actief in Congo, dat we wel wat gewend zijn. Wij blijven investeren voor de lange termijn.' Texaf stelde wel de bouw van een kantorenproject uit wegens de onzekere economische situatie.

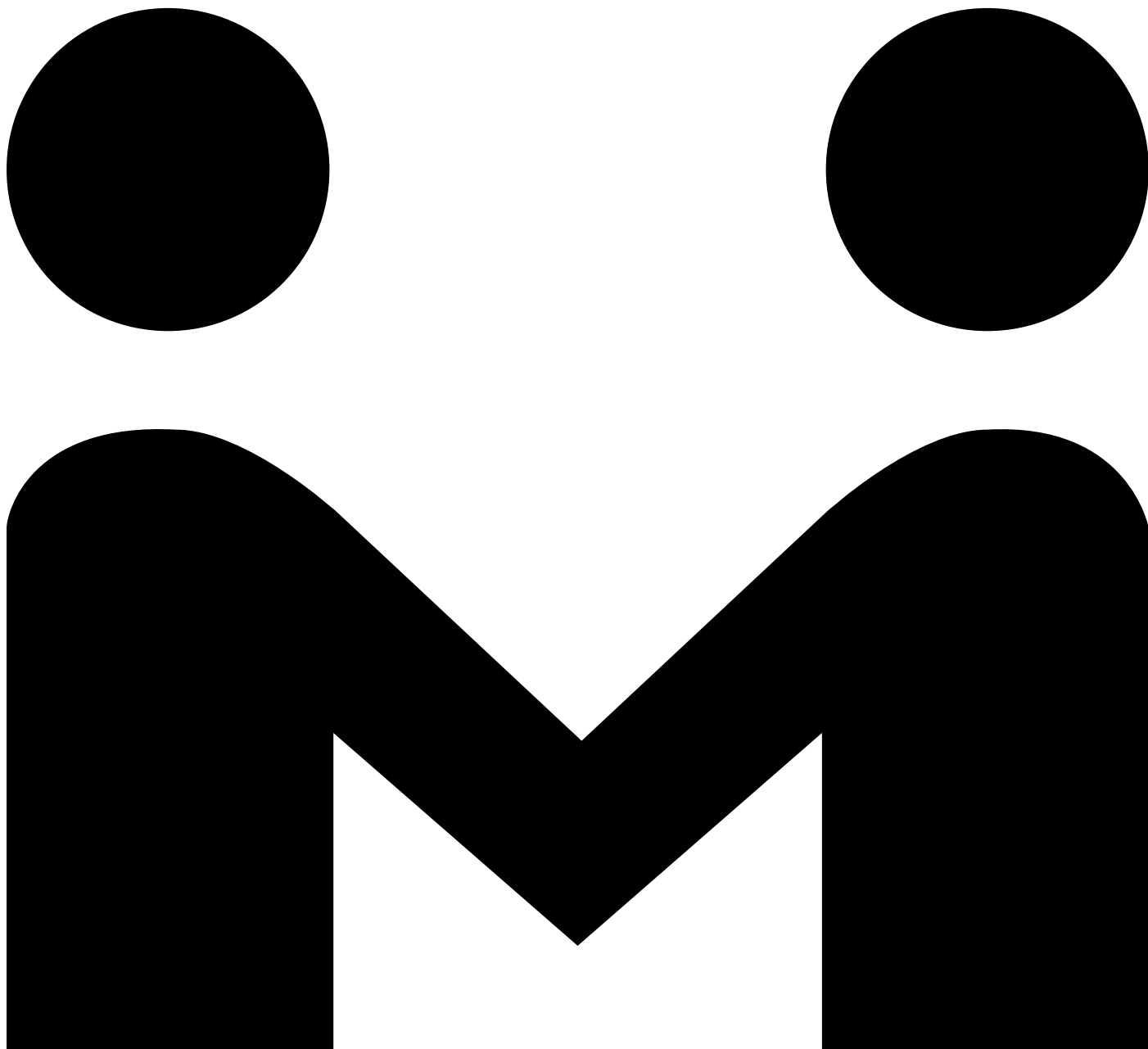
Over de **beurskoers** is Croonenberghs minder gelukkig. Sinds september zakte de koers 14 procent. 'Wellicht speelt de speculatietaks een rol, waardoor particulieren bij een terugval ons aandeel minder snel oppikken', meent hij.

Bron: De Tijd

Advertentie



PARTNER CONTENT biedt bedrijven, organisaties en overheden toegang tot het netwerk van De Tijd. Gesponsorde inhoud



PARTNERS

AXA

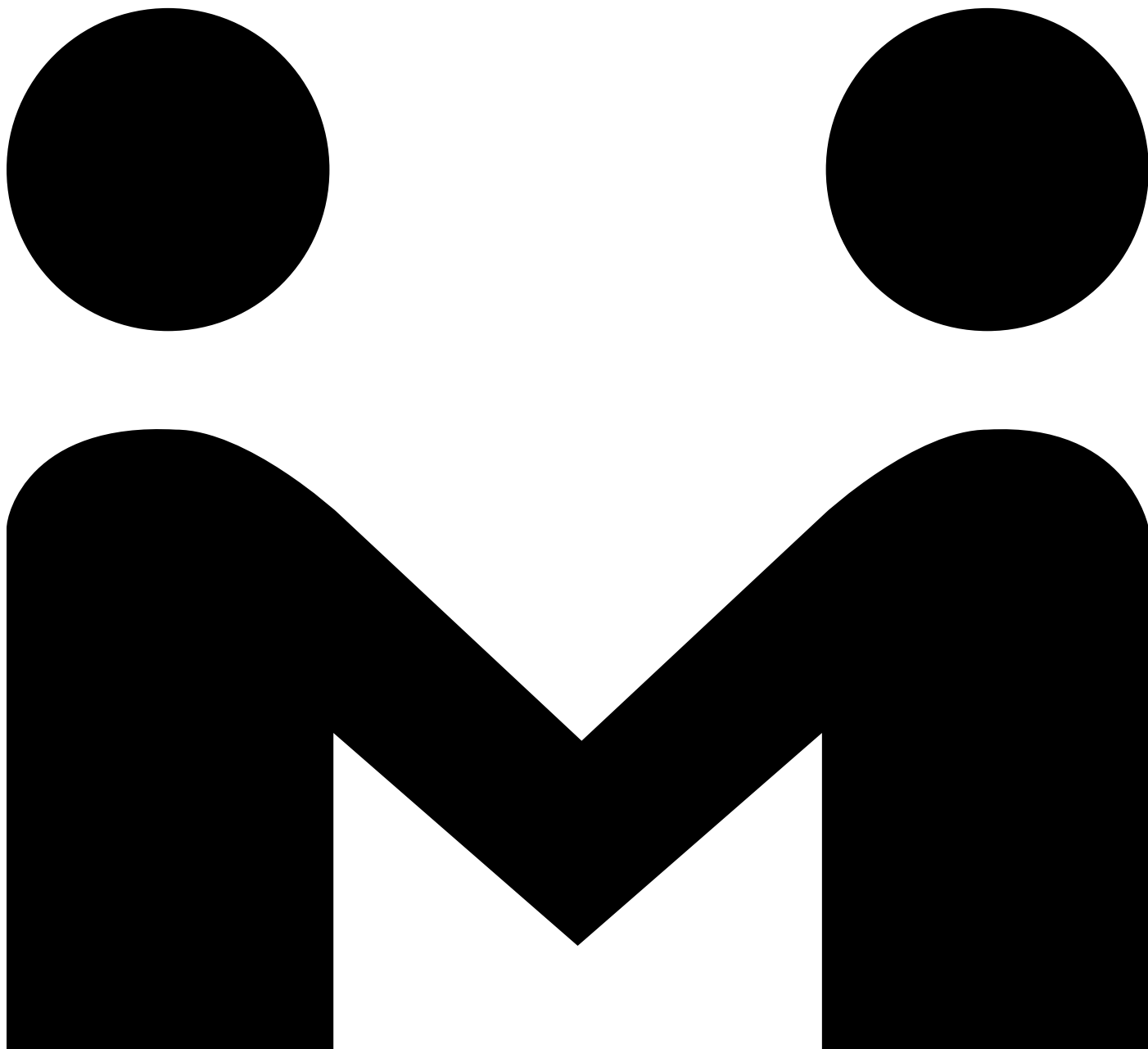
Wie wordt er beter van uw data?

Accenture, Société Générale Private Banking en ALD Automotive

Digitalisering: bedreiging of toch veeleer opportuniteit?

Exact

Van accountant tot businesscoach in 9 tips



PARTNERS

Cognizant

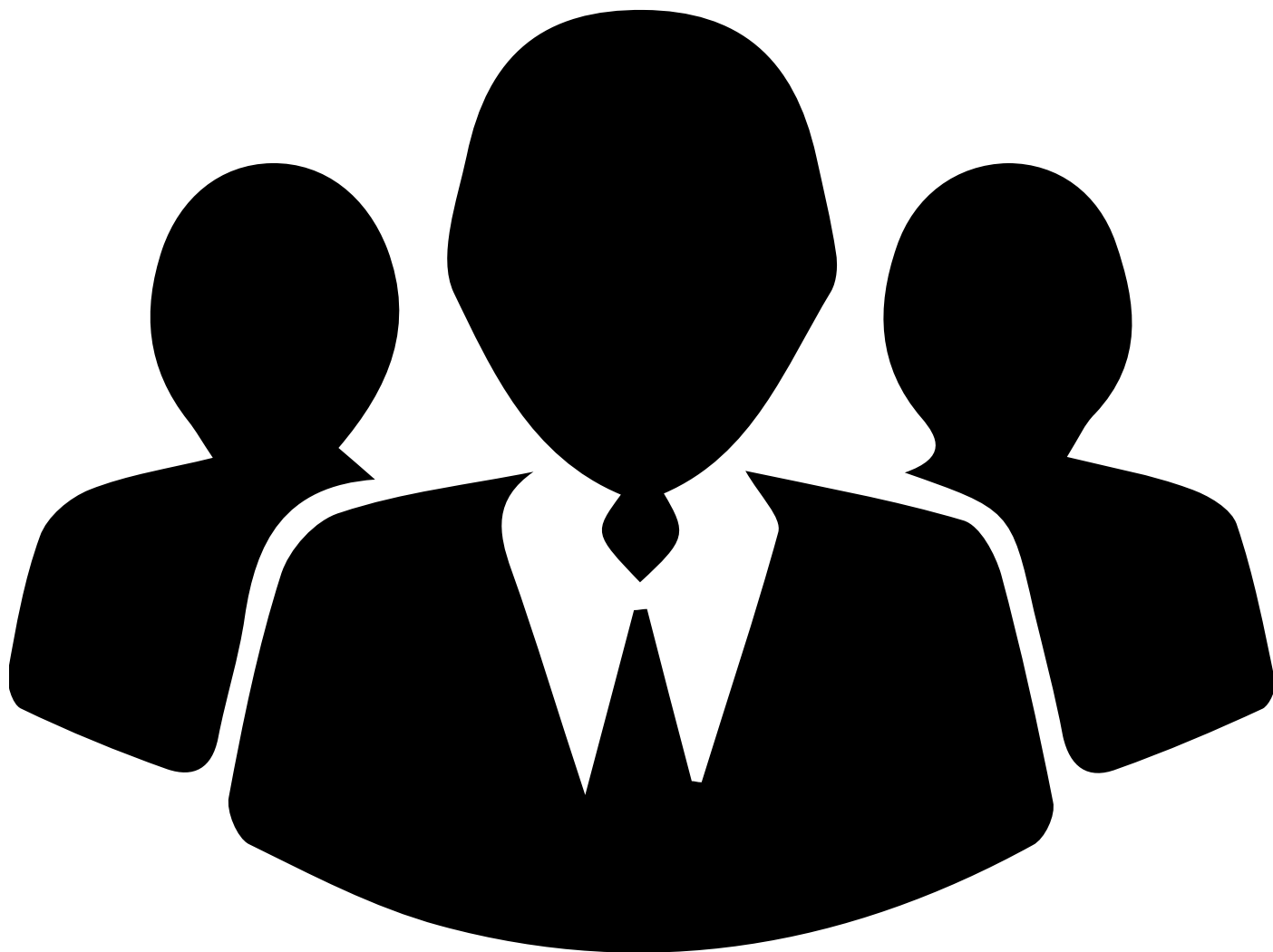
Minder kosten en meer inkomsten dankzij digitale speldenprikken

AXA

Welke invloed heeft de klant?

KBC Asset Management

Waarom zijn familiebedrijven interessant voor beleggers?



SHAREHOLDERS

Cofinimmo

Activiteiten en resultaten van het eerste kwartaal 2016

UCB

Inkoop van eigen aandelen

Ageas

Ageas rapporteert over de inkoop van eigen aandelen



SHAREHOLDERS

Montea

Montea finaliseert een succesvolle kapitaalverhoging

UCB

UCB zet groeikoers voort en biedt waarde voor patiënten en aandeelhouders

Ageas

Ageas meldt ontslag van bestuurslid Davina Bruckner

Copyright De Tijd