



Texaf bouwt appartementen, huizen en kantoren in hartje Kinshasa. © TEXAF

Texaf, vroeger Textiles Africains, mag een succesverhaal worden genoemd. De beurswaarde van de holding groeide van amper enkele miljoenen euro's in de jaren negentig naar 135 miljoen euro vandaag. In zowat twintig jaar vormde het zich om van een ter ziele gegane Afrikaanse textielgroep tot een florierende vastgoedontwikkelaar in Kinshasa, de hoofdstad van de Democratische Republiek Congo (DRC). Ook gisteren schitterde het aandeel van de investeringsmaatschappij. Het klom bijna 8 procent naar 42 euro. Maar Texaf beleeft woelige tijden. Geen etnische rellen of een machtsgreep zetten Texaf dit keer op stelten, maar een overnamebod.

Net op het ogenblik dat de holding besliste komaf te maken met een deel van haar verleden, komt er een bod op Imbakin. Dat onderdeel van Texaf heeft als enige activa een schuldvordering op de Congolese staat. De vordering dateert van 1996, toen een rechtbank oordeelde dat Zaire, het vroegere DRC, 63 miljoen euro was verschuldigd aan Texaf voor het ontegenen van gronden. De bieder wil nu de helft van dat bedrag betalen. 'Maar het is nog maar een *letter of intent*. Het is nog verre van zeker dat de overname doorgaat', zegt Philippe Croonenberghs, de gedelegeerd bestuurder van Texaf. KBC Securities verhoogde gisteren wel al zijn koersdoel voor het aandeel 'tijdelijk' van 40 tot 46 euro.

Waarom het bod nu opduikt, is niet duidelijk. Ook niet voor Texaf. 'De onteigening is een probleem dat Texaf al vijftig jaar met zich meedraagt en dat weegt op de waardering van ons bedrijf. We waren net van plan Imbakin uit Texaf te halen, zodat het geen probleem meer zou zijn', zei voorzitter Dominique Moorkens gisteren tijdens de algemene aandeelhoudersvergadering. De aandeelhouders keurden de afsplitsing van Imbakin alvast goed.

Ook de komst van de Cha Africa Group werd aanvaard. De Chinezen, die een vastgoedimperium opbouwden in Hongkong maar ook sterk aanwezig zijn in de Afrikaanse textielindustrie, hebben nu 10 procent in Texaf. Meteen kregen ze ook een zitje in de raad van bestuur. 'Ik ben blij met de nieuwe grote aandeelhouder. Ik noem de Cha-groep een partner, maar eigenlijk verwacht ik niet meteen dat ze pro-actief zal zijn. Misschien zal ze haar ervaring in vastgoedontwikkeling delen met het bestuur. Maar ik reken

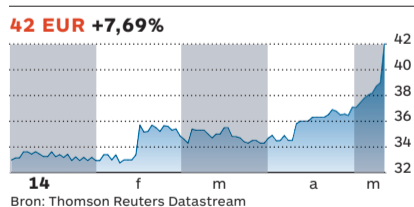
Texaf rekent af met oud probleem

Texaf heeft onverwacht een overnamebod gekregen voor een deel van zijn activiteiten. Wordt Imbakin verkocht, dan kan de textielholding een punt zetten achter een probleemdossier dat al vijftig jaar aansleept.

KORT

Texaf is bijna een eeuw actief in de Democratische Republiek Congo (DRC). De holding, die zich ontpopte van een **textielbedrijf** tot een **vastgoedontwikkelaar**, boekte vorig jaar een **omzet** van 18,62 miljoen euro. De **recurrente bedrijfswinst** kwam uit op 6,45 miljoen euro. De holding haalde in 2013 ruim 12 miljoen euro **huurinkomsten** uit haar vastgoedprojecten. Texaf heeft huizen, appartementen en kantoren langs de prestigieuze Boulevard du 30 Juin in Kinshasa. Daarnaast bezit Texaf ook een **steengroeve**, Carrigrès, op 10 km van Kinshasa. Carrigrès doet het minder goed dan de vastgoedpoot, maar is wel winstgevend. Texaf is op zoek naar een nieuwe manager voor Carrigrès en plant ook investeringen in de groeve.

TEXAF



daar niet te veel op. Het staat vandaag de dag in Congo gewoon goed te kunnen uitpakken met een Chinese inbreng', stelt Croonenberghs.

Door de deal met de Cha-groep krijgt Texaf de kans om nog eens 14 hectare in Kinshasa en 104 hectare net buiten het centrum van de Congolese hoofdstad te kunnen ontwikkelen. Samen met de gronden van het voormalige textielbedrijf Utextafrica levert dat een potentieel op van 180 miljoen euro aan vastgoedprojecten.

'We kunnen dat natuurlijk niet in één keer aanpakken. We investeren 6 à 8 miljoen euro per jaar. Meer kunnen we nog niet aan. U moet weten dat de Europese banken ons geen financiering willen toekennen. Te veel risico's daar in Congo, zeggen ze. Dus moeten we een beroep doen op de lokale banken, waardoor we maar weinig leningen hebben. Onlangs kregen we een lening op vijf jaar, wat niet slecht is. Daardoor kunnen we ons investeringsritme misschien opkrikken tot 10 miljoen euro per jaar', lichte Moorkens de aandeelhouders toe.

Dat opgedreven tempo zou een must kunnen zijn. De jongste jaren gooiden steeds meer vastgoedontwikkelaars zich op Kinshasa, waardoor de huurprijzen voor kantoren afnemen. Croonenberghs vindt dat het tijd is om een commercieel team aan te werven. 'De huurprijzen zijn nog altijd bij-

De onteigening van de gronden is een probleemdossier dat Texaf al vijftig jaar meedraagt.

VOORZITTER TEXAF
DOMINIQUE MOORKENS

zonder hoog, maar ze stijgen niet meer.' In residentieel vastgoed scoort Texaf nog steeds, dankzij de toplocatie aan de Boulevard du 30 Juin.

Op de aandeelhoudersvergadering bleek ook dat Texaf in rubberplantages investeert. Wordt rubber na vastgoed de toekomst van Texaf? 'Dat is wat overdreven gesteld', zei Croonenberghs. 'We zijn eigenlijk toevallig op die rubberplantages gestoten en laten nu onderzoeken of er potentieel in zit. Maar we zijn geen eigenaar van die gronden, dus het is allemaal niet vanzelfsprekend. We wachten eerst rustig de besluiten af van de landbouwingenieurs die deze week naar Congo zijn afgereisd.'

BOD VAN 19,5 MILJOEN EURO OP IMBAKIN

Texaf kreeg zo'n week geleden onverwacht een bod voor Imbakin, een onderdeel van de holding. Net op het moment dat Texaf van plan was Imbakin af te splitsen om een punt te zetten achter het probleemdossier.

Texaf heeft de hoop al lang opgegeven om ooit een schuldvordering van 63 miljoen euro van de Congolese overheid terug te krijgen. Die vordering is het enige actief van Imbakin. Gesprekken over een schikking leverden niets op en een juridische procedureslag ziet Texaf niet zitten. Vandaar dat Texaf het bedrag de voorbije jaren netjes heeft afgeschreven. Maar nu duikt een koper op, 'een internationale partij', die bereid is de helft van de schuldvordering te betalen. 31,5 miljoen euro dus. Texaf zou er maar 19,5 miljoen euro van incasseren, of 6,11 euro per Texaf-aandeel, omdat het een deal sloot met Cobepa, de vroegere grote aandeelhouder van Texaf. In ruil voor financiering kreeg Cobepa in 2011 een tegoed van 12 miljoen euro op de vordering. Of de overname doorgaat, is maar de vraag. Er loopt een boekenonderzoek. Texaf is alvast voorstander van de regeling, maar Cobepa twijfelt en vraagt zich af of de koper wel voldoende garanties biedt.

De vraag is wat deze operatie betekent voor de Texaf-aandeelhouders. Die zullen binnenkort voor één Texaf-aandeel één Imbakin-aandeel ontvangen. Die aandelen zullen niet op de beurs noteren, maar via de openbare veilingen worden verhandeld. 'Na overleg met de beurstoezichthouder FSMA leek dat de beste oplossing. Imbakin zou aanvankelijk een lege doos zijn. Als de deal niet doorgaat, dan blijft dat zo. Komt er toch een overname, dan zit er 19,5 miljoen euro in Imbakin. Wat we daarmee zullen aanvangen, is nog lang niet beslist', zegt Philippe Croonenberghs, de gedelegeerd bestuurder van Texaf.

LUCHTVAART

Belgische luchtvaartbedrijven dagvaarden Ryanair

Belgian Air Transport Association (BATA), dat de Belgische luchtvaartmaatschappijen groepeerd, heeft bij de Brusselse handelsrechter een klacht ingediend tegen Ryanair voor deloyale concurrentie. De vereniging voert aan dat de budgetvlieger actief is op Charleroi en Zaventem, maar dat het personeel fiscaal en sociaal onderworpen is aan de gunstiger Ierse tarieven. Dat veroorzaakt een concurrentienadeel, luidt het. BATA verwijst ook naar het arbeidsrecht, dat in Ierland soepeler is dan in België.

OVERNAMEPERIKELN



Ian Read, de CEO van de farmagigant Pfizer, krijgt in het VK de wind van voren sinds hij een vijandig bod uitbracht op AstraZeneca. De Britse overheid ziet haar nummer twee in farma na GSK, niet graag in Amerikaanse handen belanden. Read legde nochtans een hoger bod op tafel.

VRACHTWAGENS

Volkswagen kan Zweeds Scania van de beurs halen

Het Duitse autoconcern Volkswagen (VW) heeft voldoende aandelen in het Zweedse vrachtwagenconcern Scania om het bedrijf volledig over te kunnen nemen en van de beurs te halen. Twee kleine aandeelhouders van Scania hebben hun stukken aangemeld bij VW. Daarmee bezit VW nu meer dan 90 procent van de aandelen Scania, waarmee de wettelijke drempel in Zweden werd bereikt om de resterende aandeelhouders gedwongen te kunnen uitkopen. VW waardeert Scania op 6,7 miljard euro.

VASTGOED

23 miljoen

De vastgoedbevak Montea breidt haar portefeuille uit met twee projecten ter waarde van 23 miljoen euro. De projecten worden samen met MG Real Estate uit Willebroek ontwikkeld.

BANKEN

Boete BNP Paribas in VS loopt op tot 3,5 miljard dollar

De Amerikaanse autoriteiten willen de Franse bank BNP Paribas een boete van in totaal meer dan 3,5 miljard dollar (ruim 2,5 miljard euro) opleggen, omdat de bank het sanctieregime van Washington tegen verscheidene landen heeft overtreden. Dat meldde het persagentschap Bloomberg. De aankondiging komt niet helemaal als een verrassing. Bij de publicatie van haar kwartaalresultaten vorige maand zei de Franse bank al dat de 1,1 miljard euro die ze had opzijgezet voor de zaak, niet zou volstaan.