

TEXAF

L'immobilier reste un pilier



La situation économique de la République Démocratique du Congo (RDC) ne s'est pas améliorée au cours des six premiers mois de l'année 2017. Sur le plan politique, la situation est très tendue car le président *Kabila* ne semble pas vouloir faire un pas de côté, alors que son deuxième et dernier mandat était censé prendre fin en décembre de l'an dernier. Aucune élection n'est prévue dans l'immédiat, et l'insécurité gagne du terrain. Les caisses de l'État sont vides et le déficit de devises est profond. Ce qui explique le rapport semestriel très mitigé du holding Texaf, principalement actif dans notre ancienne colonie.

à 0,33 million d'euros (ou -88 %) car la direction a dû acter une dépréciation de valeur de 3,36 millions sur Carrigrès en l'absence de perspectives d'amélioration à court terme. Pour l'heure, cela ne la contraint pas à modifier sa politique de dividende (+20 % par an). Texaf pourrait en effet encore enregistrer une forte croissance dans la promotion de projets immobiliers au cours des dix prochaines années. Il y aura notamment,

LA DIRECTION A ACTÉ UNE IMPORTANTE DÉPRÉCIATION DE VALEUR SUR CARRIGRÈS.

outre des bureaux et villas/appartements dans la capitale, 1500 à 2000 logements sur les 104 hectares de terrains situés en dehors de Kinshasa, à Kinsuka. Par ailleurs, dans le cadre du projet «Les Jardins de

Kinsuka», Texaf collabore avec l'architecte de renom *Alexander D'Hooghe*, ce qui illustre l'ambition du groupe de développer aussi un projet résidentiel unique et destiné à la vente seulement. En centre-ville, Texaf a lancé la construction d'un important projet résidentiel, «Bois Nobles», de 84 unités de logement ; il sera réalisé en deux phases, dont la première (36 unités) devrait être achevée au second semestre de 2018.

La direction prévoit que l'activité immobilière du groupe dégagera au second semestre un REBIT comparable à celui du premier semestre. ©

Conclusion

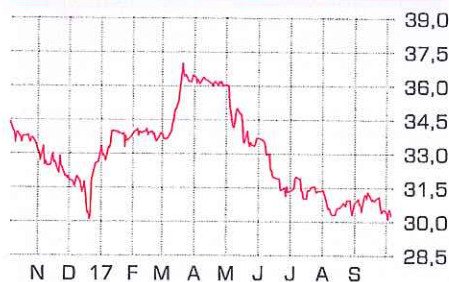
À long terme, le potentiel de bénéfice reste considérable. Mais à brève échéance, la raréfaction des devises comme l'incertitude politique en RDC pourraient peser sur le cours. Le cas échéant, l'investisseur de long terme ne manquera pas cette opportunité.

Commençons par la bonne nouvelle : l'excellente tenue de l'activité immobilière, concentrée sur des sites de premier choix à Kinshasa et bien sécurisés. Les revenus locatifs du groupe ont encore augmenté de 8 %, à 8,9 millions d'euros. À titre de comparaison, en 2010, ces revenus atteignaient 7,75 millions d'euros... au terme d'une année complète ! Le résultat opérationnel récurrent (hors éléments uniques ; REBIT) a même progressé de 25 %, à 4,05 millions d'euros. La marge de REBIT affiche dès lors le plus haut niveau de ces dernières années. Le chiffre d'affaires (CA) a crû grâce au projet «le Clos des Musiciens» (4 bâtiments contenant au total 33 appartements), qui est désormais complètement loué en dépit du contexte politico-économique difficile.

Ce contexte affecte, en revanche, directement *Carrigrès*, la plus grande carrière de grès à Kinshasa. Au premier semestre, le CA s'y est tassé de 46 %, à 0,96 million à peine. Le résultat opérationnel récurrent y a plongé plus profondément encore, à -0,45 million d'euros. Sans recettes, l'État peut certes difficilement investir dans les travaux publics.

Le REBIT du groupe s'est accru de «seulement» 4 %, à 3,6 millions d'euros. Le bénéfice net s'est, pour sa part, tassé

TEXAF



Cours: 30,28 EUR
Ticker: TEXTF Bruxelles
Code ISIN: BE0974263924



Devise: euro
Marché: Euronext Bruxelles
Capit. boursière: 120 millions EUR
C/B 2016: 22
C/B attendu 2017: 21
Perf. cours sur 12 mois: +8 %
Perf. cours depuis le 01/01: +3,5 %
Rendement du dividende: 1,7 %

Conseil: digne d'achat
Risque: moyen
Rating: 1B

**Paru sur initiedelabourse.be
 le 6 octobre**