

## Texaf: heel wat beleggingsmogelijkheden in Congo



**Pascale Weber**  
Senior aandelenanalist  
KBC Securities

Texaf werd in 1925 opgericht door een groep Belgische industriëlen die een textiel fabriek wilden bouwen in Congo. De beleggingsvennootschap Cobepa werd meerderheidsaandeelhouder van Texaf in 1987. In 2002 nam Philippe Croonenberghs Texaf door een management buy-out over van Cobepa. De textielactiviteiten werden in 2007 stopgezet als gevolg van de felle concurrentie uit China, maar de fabriekssite bleek een waardevol onroerend eigendom dankzij zijn ligging in

Kinshasa. Vandaag bezit de onderneming onroerende goederen in felbegeerde buurten. Naast zijn vastgoedactiva bezit de groep ook een zandsteengroeve.

### Afrika: een beloftevol continent

Tien jaar geleden werd Afrika nog algemeen bestempeld als 'het verloren continent', maar vandaag is het het snelst groeiende continent ter wereld. Hogere grondstoffenprijzen, buitenlandse investeringen, een grotere politieke stabiliteit en verstedelijking hebben in het voorbij decennium de economische groei bevorderd.

### Vastgoedwaarde vrijmaken

Eind 2012 bestond de vastgoedportefeuille van Texaf uit 36 villa's, 119 appartementen, 17 000 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 5 500 m<sup>2</sup> handelsvastgoed en 33 000 m<sup>2</sup> opslag-/industriële ruimte. De groep bezit 13,5 ha te ontwikkelen grond in het centrum van Kinshasa en 104 ha op 10 km van het centrum. De terugverdienperiode

van een residentieel vastgoedproject bedraagt gewoonlijk vier tot vijf jaar. De huurprijzen liggen relatief hoog door de sterke vraag naar kwaliteit, comfort (bv. zwembad, tennisvelden, restaurant) en veiligheid. De huurinkomsten van Texaf stegen van 4 miljoen euro in 2005 tot 10 miljoen euro in 2012. Op basis van de projecten die dit jaar in gebruik zullen worden genomen, zouden de huurinkomsten dit jaar oplopen tot 12 miljoen euro.

Sinds de managementbuy-out in 2002 is het aandeel van Texaf honderd keer meer waard. We zien nog meer stijgingspotentieel omdat de groep zijn vastgoedportefeuille verder ontwikkelt en nieuwe investeringsopportuniteiten zoekt in de Democratische Republiek Congo. Toch mogen we het landenrisico ook niet onderschatten. Het land komt uit een jarenlange periode van conflicten en instabiliteit. Met uitzondering van het oostelijke deel van het land is de veiligheid er hersteld, maar Congo staat nog voor grote uitdagingen.

#### Bron: KBC

Dit is een publicatie van KBC Securities. Er kan niet worden gewaarborgd dat de voorgestelde scenario's, risico's en prognoses de marktverwachtingen weerspiegelen, noch dat ze in de realiteit tot uiting zullen komen. De prognoses zijn indicatief. De gegevens in deze publicatie zijn algemeen, louter informatief en aan veranderingen onderhevig. Ze geven de analyse weer van de auteur op de daarin vermelde datum. De accuraatheid, de volledigheid en de tijdigheid van de informatie kan niet worden gegarandeerd. In de mate de aanbevelingen inzake aandelen gebaseerd zijn op analyserapporten van KBC Securities, dienen de aanbevelingen steeds gelezen te worden in samenhang met voormelde analyserapporten. Met betrekking tot voormelde aanbevelingen wordt verwezen naar [www.kbcsecurities.be/disclosures](http://www.kbcsecurities.be/disclosures) voor specifieke informatie inzake belangenconflicten. KBC Securities garandeert geenszins dat enige van de behandelde financiële instrumenten voor u geschikt is. KBC Securities verstrekt langs deze weg geen specifiek en persoonlijk beleggingsadvies. U aanvaardt dan ook de volledige verantwoordelijkheid voor het gebruik dat u maakt van deze publicatie.

## Texaf: heel wat beleggingsmogelijkheden in Congo



**Pascale Weber**  
Senior aandelenanalist  
KBC Securities

Texaf werd in 1925 opgericht door een groep Belgische industriëlen die een textiel fabriek wilden bouwen in Congo. De beleggingsvennootschap Cobepa werd meerderheidsaandeelhouder van Texaf in 1987. In 2002 nam Philippe Croonenberghs Texaf door een management buy-out over van Cobepa. De textielactiviteiten werden in 2007 stopgezet als gevolg van de felle concurrentie uit China, maar de fabriekssite bleek een waardevol onroerend eigendom dankzij zijn ligging in

Kinshasa. Vandaag bezit de onderneming onroerende goederen in felbegeerde buurten. Naast zijn vastgoedactiva bezit de groep ook een zandsteengroeve.

### Afrika: een beloftevol continent

Tien jaar geleden werd Afrika nog algemeen bestempeld als 'het verloren continent', maar vandaag is het het snelst groeiende continent ter wereld. Hogere grondstoffenprijzen, buitenlandse investeringen, een grotere politieke stabiliteit en verstedelijking hebben in het voorbij decennium de economische groei bevorderd.

### Vastgoedwaarde vrijmaken

Eind 2012 bestond de vastgoedportefeuille van Texaf uit 36 villa's, 119 appartementen, 17 000 m<sup>2</sup> kantoorruimte, 5 500 m<sup>2</sup> handelsvastgoed en 33 000 m<sup>2</sup> opslag-/industriële ruimte. De groep bezit 13,5 ha te ontwikkelen grond in het centrum van Kinshasa en 104 ha op 10 km van het centrum. De terugverdienperiode

van een residentieel vastgoedproject bedraagt gewoonlijk vier tot vijf jaar. De huurprijzen liggen relatief hoog door de sterke vraag naar kwaliteit, comfort (bv. zwembad, tennisvelden, restaurant) en veiligheid. De huurinkomsten van Texaf stegen van 4 miljoen euro in 2005 tot 10 miljoen euro in 2012. Op basis van de projecten die dit jaar in gebruik zullen worden genomen, zouden de huurinkomsten dit jaar oplopen tot 12 miljoen euro.

Sinds de managementbuy-out in 2002 is het aandeel van Texaf honderd keer meer waard. We zien nog meer stijgingspotentieel omdat de groep zijn vastgoedportefeuille verder ontwikkelt en nieuwe investeringsopportuniteiten zoekt in de Democratische Republiek Congo. Toch mogen we het landenrisico ook niet onderschatten. Het land komt uit een jarenlange periode van conflicten en instabiliteit. Met uitzondering van het oostelijke deel van het land is de veiligheid er hersteld, maar Congo staat nog voor grote uitdagingen.

#### Bron: KBC

Dit is een publicatie van KBC Securities. Er kan niet worden gewaarborgd dat de voorgestelde scenario's, risico's en prognoses de marktverwachtingen weerspiegelen, noch dat ze in de realiteit tot uiting zullen komen. De prognoses zijn indicatief. De gegevens in deze publicatie zijn algemeen, louter informatief en aan veranderingen onderhevig. Ze geven de analyse weer van de auteur op de daarin vermelde datum. De accuraatheid, de volledigheid en de tijdigheid van de informatie kan niet worden gegarandeerd. In de mate de aanbevelingen inzake aandelen gebaseerd zijn op analyserapporten van KBC Securities, dienen de aanbevelingen steeds gelezen te worden in samenhang met voormelde analyserapporten. Met betrekking tot voormelde aanbevelingen wordt verwezen naar [www.kbcsecurities.be/disclosures](http://www.kbcsecurities.be/disclosures) voor specifieke informatie inzake belangenconflicten. KBC Securities garandeert geenszins dat enige van de behandelde financiële instrumenten voor u geschikt is. KBC Securities verstrekt langs deze weg geen specifiek en persoonlijk beleggingsadvies. U aanvaardt dan ook de volledige verantwoordelijkheid voor het gebruik dat u maakt van deze publicatie.