

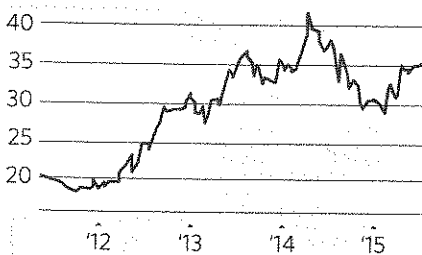


WIKIMEDIA

BUY TEXAF



Koers



Koers: 35,50 euro

Munt: euro

Isin-code: BE0974263924

Beurs: Euronext Brussel

Ticker: TEFX BB

Beurskapitalisatie: 115 miljoen euro

K/w 2014: 27

Verwachte k/w 2015: 24

Koersverschil 12 maanden: +4%

Koersverschil sinds jaarbegin: +11%

Dividendrendement: 1,4%

TEXAF

Vastgoed in Congo

Dat Texaf actief is in vastgoed in de Democratische Republiek Congo, schrikt sommige beleggers af. Maar de rendementen zijn veel hoger dan in België. **Danny Reweghs**

De vastgoedgroep Texaf is actief in de Democratische Republiek Congo. Het is een land met enorme administratieve en juridische problemen, maar die worden gecompenseerd door rendementen van 20 à 25 procent per jaar — een veelvoud van die in ons land. Texaf heeft gebouwen en gronden op toplocaties in Kinshasa. Na een uitstekend jaar 2013 heeft Texaf een degelijk 2014 achter de rug. De huurinkomsten zijn met 10 procent gestegen, tot 13,6 miljoen euro.

Midden vorig jaar werden twee bijkomende gebouwen van het project Katoenveld (acht blokken met driekamerappartementen) in gebruik genomen en werd de eerste fase van het project volledig uitgewerkt. Dit jaar zijn al vijf van twintig gebouwen met twee- tot vierkamerappartementen opgeleverd. Texaf bouwde ook 1000 vierkante meter kantoorruimte voor een grote ambassade. Vier gebouwen met 33 twee- tot driekamerappartementen worden afgewerkt tegen midden 2016.

Toch zullen de huurinkomsten dit jaar beperkt toenemen. Een belangrijke huurder is grotendeels weggetrokken. Maar daardoor kan de groep die gebouwen renoveren en ze binnen enkele jaren tegen hogere prijzen verhuren.

Ups en downs

Behalve vastgoed baat Texaf ook Carrigrès uit, een zandsteengroeve in Kinshasa, die nog minstens voor veertig jaar reserves heeft. De omzet daarvan daalde vorig jaar met 15 procent tot 5,3 miljoen euro. Het bedrijfsresultaat (ebit) maakte een duik van 51 procent tot 865 miljoen euro. Daar waren verscheidene oorzaken voor: een vast contract liep af, er was tijdelijk minder eco-

nomische activiteit in en rond Kinshasa en er gebeurde een waardevermindering op de voorraden.

Ondanks die ups en downs wil Texaf Carrigrès behouden voor de vrije kasmossen die deze industriële activiteit genereert. Die kunnen voor de ontwikkeling van vastgoed worden gebruikt. Het recurrente bedrijfsresultaat (rebit) op groepsniveau klom toch met 7 procent tot 6,9 miljoen euro.

Lange termijn

De nettowinst per aandeel zakte tot 1,32 euro. Dat kwam doordat er 11 procent aandelen (354.370 nieuwe aandelen) bij zijn gekomen ten voordele van de Chinese CHA-groep uit Hongkong. De vennootschap Immotex, die 14 hectare niet-ontwikkelde gronden bezit in het centrum van Kinshasa en 104 hectare buiten de stad, kwam in ruil daarvoor volledig onder de vleugels van Texaf (vroeger fiftyfifty met CHA).

Texaf heeft een geschil over Imbakin, een erkende schuldvordering op de Congolese overheid ter waarde van 51 miljoen euro zonder intresten, bijgelegd met de investeringsgroep Cobepa. Elke aandeelhouder kreeg daarom onlangs één aandeel van Imbakin voor één Texaf-aandeel. Dat aandeel is verhandelbaar op de openbare veilingen, niet op Euronext Brussel.

Het dividend van Texaf bedraagt 0,48 euro bruto per aandeel, een stijging met 20 procent. Het winstpotentieel op lange termijn blijft groot, maar het vertrek van een belangrijke huurder en de mindere gang bij Carrigrès hebben op korte termijn geleid tot een dipje in de winstgroei. Het aandeel richt zich dan ook op de waardezoekende langetermijnbelegger. ©

In samenwerking met

kanaal **Z** **Inside**
BELEGGEN