

Texaf bouwt verder in Afrika

OP 21 NOVEMBER WAREN we te gast op de eerste Afrika-vastgoedconferentie. Dat het thema vastgoed was, was natuurlijk niet vreemd aan onze aanwezigheid. Naast algemene presentaties over het economische en financiële potentieel van het Afrikaanse continent, waren er de specifieke vastgoedpresentaties, o.a. van een fonds



in oprichting voor studentenhuysvesting in Zuid-Afrika, van een fondsbeheerder in Angola en van een Afrikaans fonds eveneens in oprichting dat zich focust op vastgoed in Ivoorkust, Ghana en Nigeria. Het was ongetwijfeld een heel interessante insteek die later nog van pas kan komen. We waren natuurlijk ook geïnteresseerd in de presentatie van Texaf, de sponsor van het event.

Zoals geweten is Texaf (opgericht in 1925) actief in Congo, het vroegere Zaïre. Uit zijn industrieel verleden houdt het nog een steengroeve (Carrigrès) over, in feite een diversificatie, want de groep had voornamelijk textielactiviteiten. Op zijn gronden gelegen langs de Congostroom in Kinshasa ontwikkelde het lucratieve vastgoedprojecten. We moeten dat grondbezit wel nuanceren, het gaat immers om 25-jarige concessies die steeds hernieuwd worden. Lucratief is het wel, want de rende-

menten schommelen rond 12% (in dollar). Tevens realiseert de groep jaar na jaar een mooie omzetgroei (zie tabel).

Vandaag bezit Texaf 251 residentiële wooneenheden, 5.000 m² winkelvastgoed en 20.000 m² kantoren. Ook heeft het 33 wooneenheden in aanbouw.

In de zomer van 2018 wil het een project met 36 wooneenheden opleveren, een investering van 11 miljoen euro met een bruto-huuropbrengst van 1,7 miljoen euro. Een project dat nog op de tekentafel ligt, is de bouw van een kantoorgebouw van 12.000 m², waarvoor onderhandelingen met een grote kandidaat-huurder lopen.

Op iets langere termijn is er de mogelijke ontwikkeling van de Kinsuka-site, langs de Congostroom en iets verder van het centrum van Kinshasa gelegen. Texaf plant er de bouw van

2.000 woningen voor de middenklasse, met het doel de woningen te ontwikkelen en te verkopen.



Voor het lopende jaar voorziet de groep een omzet van 19 miljoen euro, een fractie meer dan in 2016, waarbij de hogere omzet uit vastgoed geneutraliseerd wordt door de lagere inkomsten uit de steengroeve. De CFO gaf ook vooruitzichten voor de vastgoedactiviteiten. De omzet zou in 2017 stijgen tot 16,5 miljoen euro en tot 17 miljoen euro in 2018. Vandaag wensen we ons niet uit te spreken over de waardering van de groep, we kennen de groep nog niet goed genoeg. We geven gewoon nog mee dat het netto dividendrendement 1,5% bedraagt, de winst per aandeel over 2016 bedroeg 1,54 euro.



Immobiëlnactiviteit

(in miljoen euro)	2012	2013	2014	2015	2016
Omzet	10,404	12,360	13,600	14,577	15,273
Bedrijfsresultaat (+ kosten holding)	3,138	4,638	5,804	4,53	6,105
Resultaat deel groep	3,457	4,725	3,750	3,902	4,840

Carrigrès

(in miljoen euro)	2012	2013	2014	2015	2016
Omzet	6,844	6,260	5,327	5,071	3,266
Bedrijfsresultaat	1,563	1,769	0,863	1,359	0,456
Resultaat deel groep	1,946	1,754	0,935	1,554	0,614
Groepsresultaat (in miljoen euro)	5,403	6,479	4,685	5,456	5,454

Gert De Mesure

Redactie 23 november 2017

Koers Texaf 31,37 euro

www.texaf.be

