Texaf: nog 51 hectare te ontwikkelen

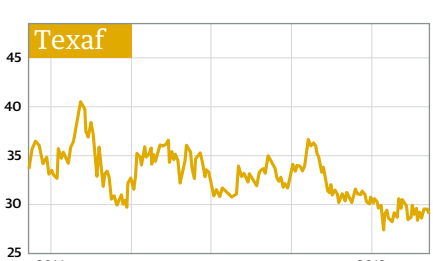
ZOALS GEWETEN BEZIT TEXAF twee van elkaar losstaande activiteiten in Congo. Terwijl de ene weinig last heeft van de politieke en economische situatie, wordt de andere voluit getroffen. Vooral in 2017 moest Texaf nog een belangrijke afschrijving verrichten op zijn steengroeve Carrigres in Congo (-3,4 miljoen euro), terwijl het lopend bedrijfsresultaat ook negatief was. De vastgoedactiviteiten daarentegen blijven gestaag groeien.

In de eerste helft van 2018 herstelde het resultaat explosief, van amper 0,3 miljoen euro vorig jaar, ging het naar 7,4 miljoen euro dit jaar. In plaats van de minwaarde (zie hierboven) was er een uitzonderlijke meerwaarde van 1,3 miljoen euro. De Congolese staat heeft een terrein van 10,637 m² van de groep onteigend en zal daarvoor in totaal 5,4 miljoen dollar betalen. Hiervan ontving Texaf reeds 1,7 miljoen dollar, wat ze in haar resultaten opnam (1,378 miljoen euro). Ze zal de resterende 3,7 miljoen dollar in de toekomstige resultaten boeken bij de ontvangst van het geld.

Naast de 4,8 miljoen euro positieve uitzonderlijke elementen was de resterende 2,37 miljoen euro verbetering afkomstig van een hoger operationeel resultaat (+0,35 miljoen euro), een beter financieel resultaat (+0,5 miljoen euro) en een positieve impact van 2,4 miljoen euro door uitgestelde belastingen. In negatieve zin was er een toename van de belastingen met 0,9 miljoen euro. Het resultaat per aandeel kwam uit op 2,10 euro. Dat is dus 1,71 euro zonder de uitzonderlijke elementen en 0,73 euro zonder de impact van de uitgestelde belastingen.

Het verbeterde operationele resultaat was uitsluitend te danken aan het beperken van het verlies van de steengroeven. De vastgoedactiviteiten zagen hogere huurinkomsten (+3,7% dankzij wegwerken van de beperkte leegstand) afgeroomd door hogere belastingen. In de tweede jaarhelft wordt de bouw van 36 woningen voltooid, waarvan 28 al verhuurd zijn.

En hier zal het niet bij blijven. Zo heeft de groep nog 51 hectare gronden ter beschikking voor nieuwe ontwikkelingen. Geïnteresseerden kunnen het jaarverslag 2017 op bladzijde 16 raadplegen voor alle details hierover. Op bladzijde 73, vinden we ook een heel gedetailleerde berekening van de reële waarde van de vastgoedportefeuille. Eind 2017 kwam de boekwaarde ervan uit op 81 miljoen euro (na latente belastingen), de reële waarde daarentegen loopt op tot 220 miljoen euro (na latente belastingen). Als we weten dat de huidige beurswaarde 104,5 miljoen euro is en dat de groep nagenoeg geen financiële schulden heeft, is het duidelijk dat het aandeel sterk ondergewaardeerd is. Die onderwaardering mag beschouwd worden als de risicopremie voor een belegging in Congo. Het is er nu relatief rustig, maar met de presidentverkiezingen op 23 december 2018 in het verschiet, kan het snel keren.

Gert De Mesure
Redactie 11 september 2018
Koers Texaf 29,80 euro
www.texaf.be

(in miljoen euro)	17H1	18H1	Δ17/18
Opbrengsten	9,079	9,290	2,3 %
Vastgoed	8,166	8,465	3,7 %
Steengroeve Carrigres	0,96	0,826	-14,0 %
REBITDA	4,996	5,298	6,0 %
REBIT	3,597	3,952	9,9 %
Vastgoed	4,525	4,375	-3,3 %
Steengroeve Carrigres	-0,458	0,045	n.r.
Holding	-0,470	-0,468	n.r.
EBIT	0,180	5,331	n.r.
Financieel resultaat	-0,772	-0,205	n.r.
Netto resultaat, deel groep	0,326	7,441	n.r.
Idem per aandeel	0,09	2,10	n.r.