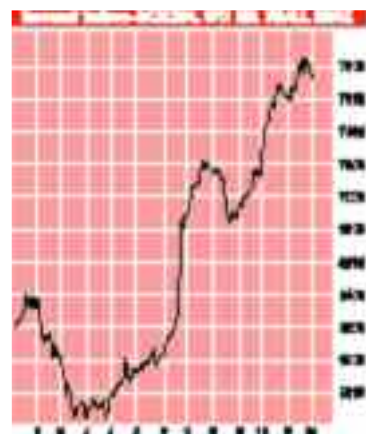
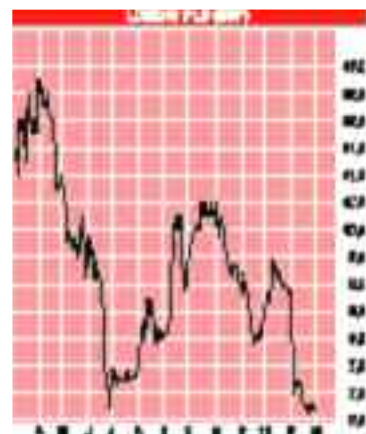


Récemment, le cours de Texaf a atteint un sommet annuel. En cause : les très bons résultats annuels. La division d'action effectuée cette année selon un rapport de 1 pour 10 a remis Texaf (NYSE Euronext Bruxelles; code ISIN : BE0000273294) à la portée de toutes les bourses. Nous suivons l'action depuis de nombreuses années et après une ascension de 0,5 EUR en 2001 à plus de 200 EUR en 2010 et 2011, une telle opération s'imposait. Et pourtant, le lien avec la République démocratique du Congo (RDC) est déjà rédhibitoire pour de nombreux investisseurs. Mais les rendements sur les projets immobiliers dans ce grand pays africain où il est difficile d'opérer représentent finalement un multiple de ceux que l'on peut espérer dans notre pays. Texaf, c'est donc en premier lieu de l'immobilier, au travers de sites de premier choix à Kinshasa, loué à de meilleures conditions que chez nous. Et chaque bloc d'appartements mis sur le marché trouve immédiatement preneur. Les revenus locatifs ont dépassé les 10 millions EUR en 2012 (10,4 millions), ce qui représente une hausse de 18 % en rythme annuel, grâce à 15 nouveaux appartements qui ont trouvé preneur et 2500 m² de bureaux. L'immobilier a donné lieu à un résultat opérationnel de 3,1 millions et un bénéfice net (part du groupe) de 3,5 millions EUR. Des revenus qui sont immédiatement réinvestis dans le développement de nouveaux projets, comme «Vivaldi» (immeuble de 18 appartements à deux et trois chambres) et «Champ de Coton» (première phase : 3 blocs de 8 appartements à une chambre). Ces deux projets doivent accroître les revenus locatifs à 12 millions EUR cette année. Pendant un an et demi, on a attendu un contrat libérateur avec un organisme international désireux de regrouper tous ses départements à Kinshasa. Les négociations ont cependant été avortées sans qu'une solution favorable ait été trouvée. Pas d'urgence, cependant : il existe suffisamment de projets alternatifs pour, notam-

ment, le site IMMOTEX (ancienne usine textile; 50 % Texaf). Avec Carigrès (carrière de grès à Kinshasa), nous passons aux activités industrielles. Là, le résultat s'est nettement amélioré par rapport à la moins bonne période 2009-2011. Les pannes de courant restent un problème, mais celui-ci est désormais mieux maîtrisé. Ce qui a permis au chiffre d'affaires (CA) d'atteindre 6,8 millions EUR (+41 %) et à l'EBIT de ressortir à 1,56 millions EUR (+66 %). Le bénéfice net a augmenté de manière spectaculaire de 1,83 à 6,52 millions EUR, soit, par action, de 0,57 à 2,04. La vente annoncée précédemment de Mécélco (ateliers pour wagons et chaudières à Lubumbashi) a donné lieu à une plus-value de 1,1 million EUR. En outre, le gouvernement congolais a décidé en septembre de réduire l'impôt des sociétés de 40 % à 35 %. Cela a engendré un bénéfice comptable unique de 2,4 millions EUR. Un chiffre qui est supérieur au résultat net de 2011. La cerise sur le gâteau reste la créance Imbakin, reconnue et inscrite dans les comptes de l'État congolais pour une valeur de 64 millions EUR depuis 1997 ! Reste à savoir quand et comment elle sera payée. Le dividende sera à nouveau relevé, comme à l'habitude du groupe (+19 %), à 0,33 EUR brut par action.

Texaf a donc connu un «grand cru» en matière de résultat net en 2012. A (plus) long terme, c'est naturellement le résultat récurrent (hors éléments uniques) qui prime. La hausse de 40 %, à 4,85 millions EUR l'an dernier démontre que l'année 2012 fut très bonne à tous les égards. Texaf aurait-il atteint un sommet en matière de bénéfice ? Absolument pas ! En termes d'évolution de l'immobilier, le potentiel est encore énorme. Nous pensons toujours que la valeur boursière actuelle de 83 millions EUR ne couvre pas encore la valeur de l'immobilier. L'action reste dès lors recommandée pour l'investisseur à long terme à la recherche de valeur (1C). Elle conserve sa place en sélection.



www.initiedelabourse.be