

Texaf investeert 1,5 miljoen euro in vastgoed in Congo

Holding tekent geen herstel op in eerste kwartaal

BRUSSEL (tijd) - Texaf, de beursgenoteerde holding met enkel activiteiten in Congo, bouwt volop residentieel vastgoed in Kinshasa en knapt oude industriële panden op. Dit jaar zullen de vastgoedinvesteringen van Texaf oplopen tot 1,5 miljoen euro. Texaf sluit een instap in de agro-industrie niet uit, als zich een geschikte gelegenheid voordoet. Dat bleek op de algemene vergadering van Texaf.

Texaf hield dinsdag zijn eerste algemene vergadering sinds Philippe Croonenberghs en Bernard de Gerlache midden verleden jaar via hun Afrikaanse Financiële Maatschappij het belang van 82,1 procent overnamen dat Cobepa in Texaf had. Het nieuwe Texaf wil vooral de productie van de textielfabriek Utexafrica in het centrum van Kinshasa opprikken, het beheer van het vastgoedpatrimonium rendabiliseren en nieuwe projecten uitwerken.

Voorlopig slorpt vastgoed de meeste aandacht van het management op. 'Tegen september moeten drie nieuwe villa's langs

de Kongostroom afgewerkt zijn', zei de gedelegeerd bestuurder, Philippe Croonenberghs. 'We blijven trouwens werken aan vastgoedprojecten. We knappen industriële panden op en verhuuren ze. We kunnen dat voorlopig financieren via onze eigen middelen. Via Utexafrica en Cotex bezitten we vastgoed, residentieel en industrieel, op toplocaties in Kinshasa. Deze activiteit levert een hoog rendement op en is redelijk risicovrij. Alle nieuwe gebouwen zijn bijna onmiddellijk verhuurd, voornamelijk aan ambassades. We investeren dit jaar 1,5 miljoen euro in vastgoed. Ik spreek trouwens

met klem tegen dat we industrieel vastgoed aan ontmantelen om er residentiele gebouwen van te maken. De katoenplantages in Uvira, Kongolo en Kasai beschikken ook over grote gronden, maar zijn ontoegankelijk door de oorlog.' Texaf verkoopt de afgewerkte of opgeknapte gebouwen niet, maar verhuurt ze.

Vice-voorzitter Bernard de Gerlache sloot op een vraag van een aandeelhouder een instap in de agro-industrie niet uit. 'Teelten als palmolie en rubber geven een goed rendement, maar dat is voorlopig niet aan de orde. Er wordt zwaar gelobbyd om de bedrijven die in Congo zijn blijven investeren, voorrang te verlenen bij de terugbetaling van schadevergoedingen. Het is bijna zo goed als zeker dat de Wereldbank bijdraagt in die herstelbetalingen. De terugbetaalde gelden zouden wel moeten worden geherinvesteerd in Congo. Maar dat lijkt ons een positief argument. Texaf zou op dat ogenblik

kunnen investeren in agro-industrie.' Texaf heeft nog zo'n 2,5 miljoen euro van de Congolese staat te goed, zonder rekening te houden met een schadevergoeding van 63 miljoen euro die aan dochter Imbakin betaald moet worden.

Het eerste kwartaal is slecht geweest. De textielfabriek Utexafrica, nog altijd het belangrijkste actief van Texaf, kampt met een voorraadtekort, nu alle katoen moet geïmporteerd worden. Bovendien kampt de fabriek met personeelstekort en een herstructurering is een delicate oefening. Wel is de jongste weken een verbetering merkbaar.

De aandeelhouders keurden alle agendapunten unaniem goed. De holding keert geen dividend uit. Texaf noteert sinds midden februari op 9,3 euro, wat een marktkapitalisatie van 3,7 miljoen euro oplevert. Eind vorig jaar kostte een aandeel Texaf nog 3,2 euro.

TOP

Echo 30/4/03

HOLDING • Pas de revirement stratégique

Des titres au porteur pour le holding Texaf?

Tous les points inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire de Texaf ont été approuvés à l'unanimité des voix. Pour rappel, le holding actif en république démocratique du Congo proposait à ses actionnaires de reporter le bénéfice de l'exercice 2002 (près de 4 millions d'euros) afin de réduire les pertes reportées de la société à 12,87 millions EUR.

Par ailleurs, le mandat d'administrateur d'Herman De Croo a été reconduit et ceux de Nicole Hardenne, Bernard de Gerlache de Gomery, Albert Yuma Mulimbi, Jean-Philippe Waterschoot et la Société Financière Africaine (représentée par Philippe Croonenberghs, administrateur délégué de Texaf) ont été confirmés.

Sur la suggestion de deux actionnaires, les membres du conseil présents ont promis d'examiner la possibilité de remplacer les titres nominatifs de la société par des titres au porteur, afin d'augmenter leur attrait en Bourse, où ils souffrent d'une forte illiquidité.

Mais aux yeux de Philippe Croonenberghs, qui souligne que le souhait de la société — reprise par son management depuis le départ de la Cobepa du capital — n'a jamais été de retirer des actions du public ni d'intervenir sur le marché, le véritable frein de

l'action réside plutôt dans sa valeur et dans l'étroitesse du flottant (réduit à 18% du capital).

Coupant court à des rumeurs persistantes à Kinshasa, le management a par ailleurs indiqué qu'il n'entendait pas abandonner les activités industrielles d'Utexafrica pour se recentrer sur la seule activité immobilière.

Ces investissements dans l'immobilier résidentiel et industriel, qui devraient atteindre 1,5 millions EUR cette année, présentent une forte rentabilité et un très faible niveau de risque, explique le management. La société aurait donc tort de s'en priver mais voit plutôt cette activité en expansion et financée sur fonds propres comme un moyen de lisser ses résultats, non comme un nouvel axe stratégique.

A propos de résultats, ceux du premier trimestre ont été «très mauvais» pour Utexafrica, mais Texaf espère toujours dégager un bénéfice d'exploitation sur l'ensemble de 2003 si la situation au Congo s'améliore durablement.

J.-Y. K.

L'assemblée en chiffres

- Nombre d'actionnaires: 6
- Nombre de titres déposés: 252.841
- Dividende: -