

Texaf zit op gouden bouwwerf in Congo

Van een oude textielfabriek tot een luxe vastgoedproject in Kinshasa. Het beursgenoteerde Texaf heeft zich in een mum van tijd omgevormd en zal daardoor dit jaar een mooie winst opstrijken.

SAAR SINNAEVE

Texaf kijkt uit naar een 'uitzonderlijke' winst voor 2012 van minstens een derde meer dan vorig jaar. De investeringsmaatschappij bewijst daarmee haar geslaagde transformatie. Texaf was begin vorige eeuw nog een textielfabriek, opgestart door de Belg Valère Lecluse in Kinshasa, toen Leopoldville. Lecluse had een textielproductie in Ronse, met katoen afkomstig uit Congo, en wou ook ter plekke katoenstoffen maken. De rest van het verhaal is geschiedenis. Utextafrika werd de grootste textielfabriek in Congo en zelfs een van de grootste in Afrika.

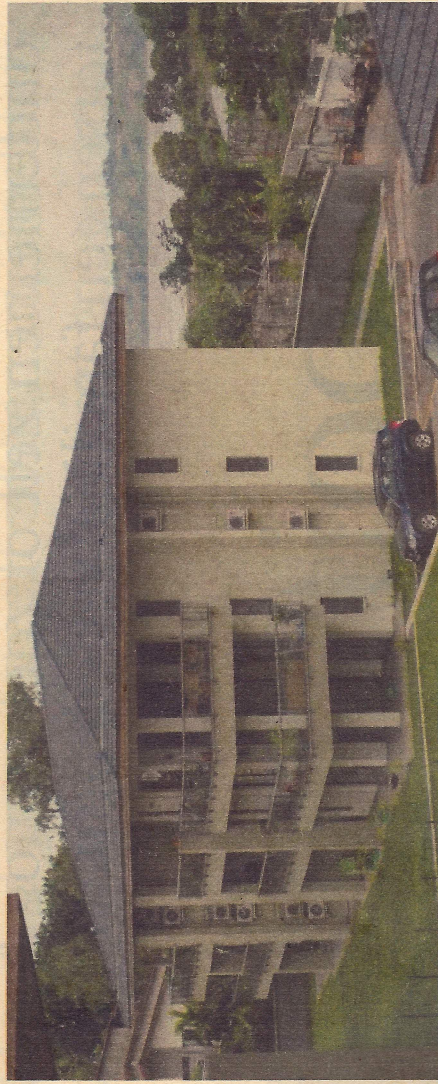
Maar gaandeweg klonk China op tot een belangrijke katoenproducent en Utextafrika brokkelde af. Tot de overkoepelende holding Texaf in 2005 besloot er de deuren te sluiten. Blevén over: 54 ha terreinen en gebouwen, in hartje Kinshasa, gelegen aan de Congostroom, in de ambassadewijk. Een toplocatie voor villa's met zwembaden, luxekantoren en appartementen.

Philippe Croonenberghs, de CEO van Texaf, was niet te verlegen om zaken te doen in Congo. Hij vormde de holding om tot een vastgoedgroep en begon te bouwen. Vorig jaar bracht het verhuren van de gebouwen zo'n 8,8 miljoen euro op. Dit jaar was dat al 10,8 miljoen euro tot het einde van het derde kwartaal.

En 2013 zou het nog meer moeten worden, want begin volgende

KORT

Texaf gaat uit van een **buitengewone winst** voor 2012, dankzij hogere huurinkomsten uit **Kinshasa**. Ook enkele meevallers dragen bij. Texaf heeft nog ruim **100 ha terreinen** vrij in Kinshasa, die het verder kan bebouwen. Niet alleen op een toplocatie aan de oevers van de **Congostroom**, in de ambassadewijk, maar ook een tiental kilometer **buiten het centrum**.



Een appartementsblok van Texaf in Kinshasa, aan de oevers van de Congostroom. AV

jaar zal Texaf opnieuw verschillende nieuwbouwprojecten verhuren. Waaronder 'Champ de coton', een gebouw met 18 appartementen en drie complexen met 24 appartementen. Texaf verwacht dat die jaarlijks ongeveer 1,3 miljoen euro aan huur zullen opbrengen.

De aanzwengelde inkomsten, samen met ook een paar meevallers, zoals de verkoop van Mecelco, dat potten en ketels produceert, en ook een taksvoordeel (Congo verlaagde de inkomstenstaks van 40 naar 35 procent), zullen dit jaar tot een buitengewone brutowinst leiden van ruw geschat 9 miljoen euro. Netto gaat Pascale Weber, analiste van KBC Securities, uit van 7,28 miljoen euro winst, terwijl Texaf het in 2011 nog met een nettowinst van 1,83 miljoen euro moest stellen.

De analiste berekende ook dat Texaf 123 miljoen euro waard is, op basis van zijn verhuurpotentieel. Dat is veel meer dan de huidige beurswaarde van 66 miljoen euro. 'Terrecht', vindt Christophe Evers, de fi-

nancieel directeur van Texaf. 'Wij zelf gaan uit van een nog hoger bedrag, want we rekenen niet op 200 euro/m², zoals Mevrouw Weber doet, maar op 400 euro/m². Toegevoegd, het zijn allemaal theoretische berekeningen. De realiteit is vaak anders.'

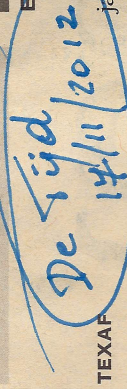
Zeker in Afrika. Daar weegt het risico op politieke onrust altijd zwaar, al nam de Congolese overheid talrijke initiatieven die het investeringsklimaat moeten bevorderen. 'De regelgeving verandert en er wordt meer in een internationaal kader gedacht, waardoor we er van uitgaan dat de nieuwe regels de economie positief beïnvloeden', stelt Evers.

Maar er is meer. Texaf zit op een goudmijn. Een gouden bouwwerf eigenlijk. De holding heeft nog altijd 13 ha aan onbebouwde grond over in de meest gezochte wijk van Kinshasa, op een stuk grond van 54 ha. Daarnaast heeft het net buiten de stad, op 10 km van het centrum, een andere vroegere fabrieksgrond, van nog eens 104 ha. Nog veel ruim-

te dus, om verder te bouwen, al zal dat tweede terrein wellicht iets minder opbrengen.

Evers: 'We hebben het idee opgevat om er sociale woningen te bouwen. Een verkaveling van kleinere huizen die we zullen verkopen aan een prijs van 60.000 euro. Maar we hebben de financiële middelen niet, en ook de techniek om die huizen goedkoop, maar toch duurzaam te bouwen, moeten we nog achterhalen. In Zuid-Afrika zijn ze daar in geslaagd, dus we zullen daar gaan kijken.'

Hoe snel Texaf aan het tweede bouwproject kan beginnen, zal afhangen van de cashinstromen. Behalve de huuropbrengsten uit het centrum van Kinshasa levert ook Carrigrès een bijdrage. Die steengroeve is een cashgenerator voor Texaf en daarom zal de holding die niet van de hand doen, zelfs al past Carrigrès niet helemaal in de strategie van een bouwgroep. Carrigrès was in het vorige kwartaal goed voor een omzet van 1,8 miljoen euro.



158 ha

Texaf bezit 158 ha gronden in Kinshasa, of drie keer het pret-park Walibi. Zo'n 100 ha daarvan kan nog worden bebouwd.