

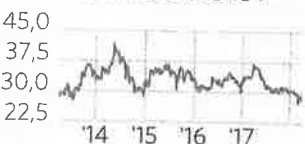
TEXAF

L'immobilier au top, la carrière de grès un flop

La situation économique de la République démocratique du Congo (RDC) s'est encore dégradée en 2017. La situation politique est complètement bloquée : le président Kabila semble bien décidé à rester au pouvoir alors que son mandat s'est terminé fin 2016. Des élections sont prévues à la fin de cette année, mais auront-elles lieu ? Pour le Congolais moyen, la vie est toujours plus difficile. Quant au holding Texaf, qui se concentre essentiellement sur l'immobilier dans notre ancienne colonie, il a publié un rapport annuel 2017 en demi-teinte. La bonne nouvelle, c'est que les activités immobilières demeurent très performantes. Il s'agit de bâtiments et de terrains situés à des emplacements de premier choix à Kinshasa, en outre bien sécurisés, un aspect essentiel s'il en est. Les revenus locatifs ont encore progressé de 10 %, à 16,7 millions d'euros. A titre de comparaison, ces revenus ne s'élevaient qu'à 7,75 millions d'euros en 2010. Le résultat d'exploitation récurrent (REBIT) a augmenté de 12,3 %, à 8,85 millions d'euros. La croissance du chiffre d'affaires (CA) s'explique par la mise en service de nouveaux appartements dans le cadre du projet Clos des Musiciens (4 bâtiments totalisant 33 appartements). Aujourd'hui, la grande majorité de ces appartements sont loués. En revanche, le marasme économique pèse notablement sur Carrigrès (carrière de grès à Kinshasa, avec au moins 40 ans de réserves). Et ça, c'est la mau-



TEXAF



Cours: 29 euros
Ticker: TEXF BB
Code ISIN: BE0974263924
Marché: Euronext Bruxelles
Capit. boursière: 102 millions EUR
C/B 2017: 22
C/B attendu 2018: 21
Perf. cours sur 12 mois: -17 %
Perf. cours depuis le 01/01: -5 %
Rendement du dividende: 1,7 %

vaise nouvelle. En 2017, le CA a chuté de 51 %, à 1,6 million d'euros à peine. Pour la première fois depuis de très nombreuses années, le REBIT a plongé dans le rouge, à -0,89 million d'euros. C'est qu'il n'y a plus

Pour la première fois depuis longtemps, la filiale Carrigrès a inscrit ses résultats en rouge.

guère d'investissements dans les travaux publics. Comme aucune amélioration n'était attendue à court terme, une réduction de valeur de 3,36 millions d'euros a été comptabilisée sur Carrigrès. Dès lors, le résultat d'exploitation (EBIT) s'inscrit en rouge vif (-4,45 millions d'euros). En raison de la faible performance de Carrigrès, c'est à peine si le REBIT consolidé a augmenté (+1 %), à 7,02 millions d'euros. Le bénéfice net s'est replié de 17 %, à 4,54 millions d'euros, soit un recul de 1,54 à 1,28 euro par action. Pour l'heure, chez Texaf, on ne renonce pas pour autant à relever le dividende d'environ 20 %, comme chaque année. Cette année, le dividende est porté à 0,81429 euro brut par action (0,57 euro net par action), soit une hausse de 19 %. Car

le groupe a la possibilité, au cours des 10 prochaines années, de croître encore vigoureusement dans le développement de projets immobiliers, y compris la promotion de 1.500 à 2.000 logements sur les 104 hectares de terrains qu'il détient à Kinsuka (à l'extérieur de Kinshasa), en plus de bureaux et de villas/appartements dans la capitale. Le projet Kinsuka, un projet résidentiel unique auquel est associé l'architecte de renom Alexander D'Hooghe, vise le marché de la vente, et non de la location. Au centre même de la ville, un nouveau grand projet résidentiel a été entamé, Bois Nobles (84 unités d'habitation).

Pour cet exercice, la direction de Texaf pronostique que les activités immobilières et d'extraction de grès livreront un REBIT comparable à celui de l'an dernier.

Conclusion

Le potentiel bénéficiaire à long terme demeure considérable et intact. Mais à court terme, le manque de devises et le contexte politique difficile en RDC posent problème. Si le cours devait s'en ressentir, l'investisseur à long terme en quête de valeur y verrait l'occasion de s'engager. ©

Conseil: acheter
Risque: moyen
Rating: 1B

Paru sur initiedelabourse.be
 le 28 mars