

Quand on évoque les pays émergents, on pense à la Chine et à d'autres pays asiatiques. Eventuellement aussi à plusieurs pays d'Amérique latine. Mais rarement à l'Afrique et jamais à la République Démocratique du Congo (RDC). Pour la République Démocratique du Congo (RDC), cette année est particulière car le pays fête le 50<sup>e</sup> anniversaire de son indépendance. Parallèlement, au plan économique, la croissance est au rendez-vous et des institutions telles que le FMI prévoient qu'elle demeurera ferme au cours des prochaines années. Pour cette année, elle est estimée à 6,6%. L'an prochain, ce taux pourrait même atteindre 8% ou davantage selon l'organisation internationale. Et ce, alors que l'inflation est sous contrôle depuis longtemps. La seule réserve concernant l'an prochain se situe dans les élections présidentielles prévues, qui pourraient donner lieu à des tensions. Mais en fin de compte, malgré ses handicaps, le pays a pas mal de potentiel de croissance pour les années à venir.

Ce qui n'est pas négligeable pour la société Texaf, qui souffle cette année ses 85 bougies. Ses commentaires pour le 3<sup>e</sup> trimestre sont en tout cas optimistes, d'abord pour sa filiale industrielle Carrigrès. La carrière de Kinshasa a vendu cette année un tonnage proche de 500.000 tonnes, un record et la capacité maximale sur base de l'approvisionnement actuel en électricité. Le prix de vente moyen est cependant inférieur à celui des années précédentes, mais le résultat opérationnel (ebit) devrait en principe être supérieur cette année à celui de l'an dernier. Les Chinois continuent de s'approvisionner dans leurs propres carrières.

En ce qui concerne l'autre filiale industrielle, Mécélco (atelier de constructions métalliques situé à Lubumbashi), le 3<sup>e</sup> trimestre a été placé sous le signe de la reprise. Après neuf mois, 74 wagons ont déjà été entretenus et réparés, contre seulement 44 sur toute l'année (de crise) 2009. Mais la source de revenus du groupe demeure sa branche immobilière (sites de premier choix à Kinshasa). Courant 2009, deux récents immeu-

bles à appartements ont été inaugurés. Les 15 appartements ont directement trouvé locataires et ont rapporté, au premier semestre, 350.000 EUR de revenus locatifs supplémentaires. Actuellement, la société construit deux nouveaux immeubles à appartements qui devraient générer des revenus dès le second semestre 2011. Lors de la publication des chiffres semestriels, le groupe a annoncé qu'une organisation internationale envisageait de regrouper tous ses départements à Kinshasa et Iorgne dans ce cadre sur le site IMMOTEX (autrefois usines textiles, détenue à 50% par Texaf). Ce site s'étend sur 23.000 m<sup>2</sup> de bureaux, contre un portefeuille actuel de plus de 80.000 mètres carrés de superficie louée, dont moins de 20.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Les négociations sont encore en cours.

Ce sont les opérations immobilières qui doivent accroître la valeur réelle du holding. De même que la vente d'immobilier non encore loué, comme *Alta Invest* et *Matindus*, pour lesquels la société recherche encore un acheteur. Cerise sur le gâteau : la créance *Imbakin* (62 millions EUR sans intérêts!) reconnue par l'Etat congolais. Ces dernières années, ce dossier n'avait pas évolué et les tentatives visant à recevoir certains actifs en échange de la créance avaient échoué. Peut-être que l'abandon par les pays occidentaux de la dette de 10 milliards EUR du pays pourrait débloquer le dossier.

*Le premier semestre fut encore difficile, mais le deuxième s'annonce bien meilleur. De plus, les négociations au sujet d'Immotex et d'éventuelles autres opérations immobilières pourraient, très prochainement, mettre au jour la valeur réelle du patrimoine immobilier. Nous pensons toujours que la capitalisation actuelle de quelque 55 millions EUR ne couvre pas la valeur potentielle de l'immobilier. Le cours actuel capitalise 1,1 fois la valeur comptable. Malgré l'évolution positive de cours ces dernières années, nous pouvons toujours recommander la valeur à l'investisseur de long terme en quête de valeur (rating 1C).*

