

TEXAF

## Perspectives plus encourageantes pour 2022 et 2023

Le holding, exclusivement actif en République démocratique du Congo (RDC), sort de deux années de croissance faible à nulle. A cause, d'abord, de la pandémie: si la RDC a été moins touchée que la plupart des pays européens, en partie grâce à l'extrême jeunesse de sa population, les restrictions sur les voyages ont ralenti l'arrivée de nouveaux locataires résidentiels au cours du 1<sup>er</sup> semestre de 2021; pour la première fois depuis des années, Texaf a donc enregistré un certain vide locatif (taux d'occupation de 92,8 % au 1<sup>er</sup> semestre). Ensuite, le grave incendie dont avaient été victimes en 2020 un entrepôt mis en location et les bureaux adjacents, avait provoqué un manque à gagner.

**Rien que grâce à la promotion immobilière, le cours conserve un potentiel élevé sur le long terme.**

Le vent a heureusement tourné au 2<sup>e</sup> semestre. Le taux d'occupation a de nouveau flirté avec les 100 %. Les 33 unités résidentielles du projet Bois Nobles ont été réceptionnées dans les temps et immédiatement louées. Petit-Pont, le nouvel immeuble de bureaux (plus de 3.000 m<sup>2</sup> de superficie nette), est lui aussi entièrement loué. Malgré les 2 % de tassement des revenus locatifs du pôle immobilier (habitations, bureaux et espaces de stockage sur près de



### TEXAF



**Cours :** 32,80 euros  
**Ticker :** TEXF BB  
**Code ISIN :** BE0974263924  
**Marché :** Euronext Bruxelles  
**Capit. boursière :** 120,2 millions EUR  
**C/B 2021 :** 22  
**C/B attendu 2022 :** 18  
**Perf. cours sur 12 mois :** -6%  
**Perf. cours depuis le 01/01 :** +1%  
**Rendement du dividende :** 4,3%

120.000 m<sup>2</sup>; en tête: Utexafrica, le site phare de Kinshasa) au 1<sup>er</sup> semestre, l'exercice s'est achevé sur une hausse de 2,1 %, à 19,73 millions d'euros. Le résultat opérationnel récurrent (avant les éléments exceptionnels), de

-10 % encore en milieu d'année, a fini par atteindre +0,6 % (9,12 millions d'euros). La Promenade des Artistes, un investissement de 18 millions dans la construction de 94 appartements qui seront livrés fin 2023, est le plus grand projet de l'histoire du groupe, auquel il permettra d'enregistrer 3 millions d'euros (15 %) de surcroît de revenu locatif par an. Carrigrès (carrière de grès à Kinshasa; réserves pour au moins 40 ans encore) a vu en 2021 son chiffre d'affaires (CA) grimper à 2,96 millions d'euros (+16 %), ce qui s'est traduit par un bénéfice net de 452.000 euros. Enfin, après un temps d'arrêt, le méga-projet de construction de 1.800 maisons destinées à la classe moyenne congolaise sur les 86 hectares restants en dehors de Kinshasa (Kinsuka), a repris. Les actions en justice à propos des droits de propriété ont coûté cher au groupe. Texaf Digital est un nouveau pôle de croissance. Silikin Village, le campus qui héberge la Kinshasa Digital Academy, où les jeunes Congolais

peuvent suivre une formation intensive dans le numérique, s'est ouvert au début de 2020. Il entend devenir le plus grand espace d'accueil de start-up et d'entreprises numériques d'Afrique. Texaf mise d'ores et déjà sur plusieurs start-up africaines, grâce à son investissement dans le fonds Partech Africa. Il compte bien devenir un investisseur de premier plan en RDC dans ce secteur. L'exercice s'est achevé sur un résultat opérationnel récurrent (Rebit) de 8 millions d'euros. C'est 1,8 % de plus qu'en 2020 alors qu'en milieu d'année, le Rebit était inférieur de 15 % encore. A 2,18 euros par action, le bénéfice reste stable. Le résultat net s'établit à 5,20 millions d'euros, en hausse de près de 14 % en un an. Le dividende est fixé à 1,43 euro brut par action (+11 %; 1 euro net).

### Conclusion

Après plusieurs années de stagnation du CA et des bénéfices, les perspectives, pour 2022 et 2023, sont encourageantes. Rien que grâce à la promotion immobilière, le cours conserve sur le long terme un potentiel élevé. Son évolution ces dernières années a certes déçu mais au vu de ce que les 12 à 24 prochains mois devraient réserver au groupe, nous relevons notre conseil. 📈

**Conseil :** acheter  
**Risque :** moyen  
**Rating :** 1B

PARU SUR INITIEDELABOURSE.BE  
 LE 20 AVRIL