

BUY TEXAF

Immobilier rentable au Congo

Qui dit Texaf, dit République démocratique du Congo (RDC). Et aussi belles recettes sur des projets immobiliers dans ce grand pays africain et projets d'extension d'envergure pour les cinq prochaines années.

Les énormes problèmes administratifs et juridiques rencontrés en RDC sont compensés par des rendements de l'ordre de 20 à 25% par an, beaucoup plus que dans notre pays. Il s'agit de bâtiments et de terrains situés en des endroits clés à Kinshasa et qui sont de surcroît – et c'est essentiel – bien sécurisés.

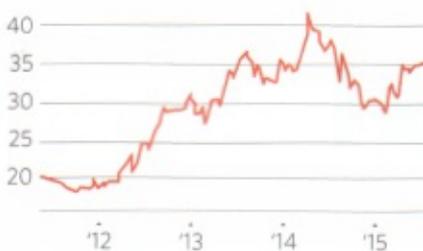
Après un excellent cru 2013, Texaf a connu une année 2014 honorable. Les revenus locatifs ont grimpé de 10% pour atteindre 13,6 millions d'euros. Au milieu de l'année, deux immeubles supplémentaires du projet Katoenveld (huit appartements de trois chambres) ont été loués et les travaux de la première phase ont été bouclés. Cette année, la livraison définitive de cinq immeubles comprenant au total 20 appartements de deux à quatre chambres ainsi que celle de 1.000 m² de bureaux pour une grande ambassade ont déjà eu lieu. Quatre immeubles comprenant en tout 33 appartements de deux ou trois chambres seront complètement terminés d'ici la mi-2016. Et pourtant, nous ne pouvons tabler que sur une augmentation limitée des revenus locatifs pour 2015. En effet, un important locataire a quitté une grande partie des bâtiments qu'il occupait. Ceci étant, ce départ permettra de rénover en profondeur et de donner en location à des prix beaucoup plus élevés d'ici quelques années.

Avec Carrigrès (carrière de grès à Kinshasa, encore au moins 40 ans de réserves), nous passons aux activités industrielles du groupe. Cette branche a vu son chiffre d'affaires sérieusement baisser (-15% à 5,3 millions d'euros). Le résultat opérationnel (Ebit) a plongé de 51% pour s'établir à 865 millions d'euros. La fin d'un contrat fixe, une activité économique qui tourne provisoirement



BUY TEXAF

Cours



- Cours: 35,50 EUR
- Devise: euro (EUR)
- Code ISIN: BE0974263924
- Bourse: Euronext Bruxelles
- Ticker: TEXTF BB
- Capitalisation boursière: 115 millions EUR
- C/B 2014/14: 27
- C/B attendu 2015: 24
- Perf. cours sur 12 mois: +4%
- Perf. cours depuis le 01/01: +11%
- Rendement du dividende: 1,4%

au ralenti à Kinshasa et dans les environs et des réductions de valeur sur stocks sont à l'origine de cette diminution du chiffre d'affaires et du bénéfice.

Malgré ses hauts et ses bas, Carrigrès conserve sa place au sein du groupe en raison des cash-flows libres que génère cette activité industrielle et qui sont utilisés pour le développement immobilier. Le résultat opérationnel récurrent (Rebit, hors éléments exceptionnels) au niveau du groupe a augmenté de 7% pour atteindre 6,9 millions d'euros. La direction a commencé envisager la possibilité de se lancer dans une troisième activité (agricole), les plantations de caoutchouc, mais (pour l'instant) la réponse est négative.

Le bénéfice net par action a dégringolé à 1,32 euro. 354.370 nouvelles actions, soit 11% des actions, ont été émises en faveur du chinois CHA Group de Hong Kong. En échange, la société Immotex (14 hectares dans le centre et 104 hectares hors de Kinshasa de terrains non développés) est entièrement passée aux mains de Texaf (contre 50-50 avec CHA Group auparavant). Une solution a été trouvée pour le litige avec Cobepa au sujet de Imbakin (créance reconnue de 51 millions d'euros sur la République démocratique du Congo sans intérêts). Chaque actionnaire Texaf a d'ailleurs reçu récemment une action Imbakin (négociable en ventes publiques, et pas sur Euronext Bruxelles) pour une action Texaf. Le dividende se monte à 0,48 euro brut par action, ce qui représente une hausse de 20%.

Le potentiel bénéficiaire à long terme reste élevé et intact, mais le départ d'un locataire important et la baisse de forme de Carrigrès font pression sur la croissance bénéficiaire à court terme. L'action s'adresse dès lors aux actionnaires à la recherche de valeur sur le long terme.

© DANNY REWECHS

