Texaf: bouwen en vertrouwen op Congo

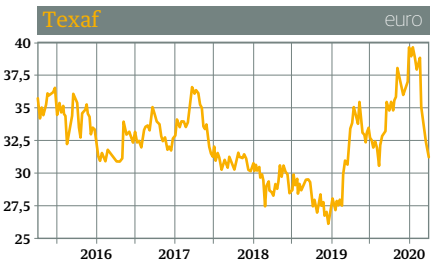
Wat is Texaf?

HISTORISCH HAD TEXAF BELANGRIJKE industriële (textiel)activiteiten in Congo. Na het beëindigen ervan behield Texaf een omvangrijke grondreserve die het de voorbije jaren geleidelijk ontwikkelde via de bouw van residentiele woningen en appartementen. Daarnaast bezit het nog een steengroeve in het land.

ALS DE KOERS VAN Texaf de voorbije weken klappen gekregen heeft, zal het niet gelegen hebben aan de immobiliënactiviteiten in Congo. Over de afgelopen 6 jaren nam de omzet uit deze activiteiten met 42% toe, in 2019 kwam de groei uit op 11,1%. De lokale steengroeve Carrigrès kon de omzet in 2019 dan weer met 52,6% verhogen, een mooie ommekeer na de sterke omzetdaling in de voorbije jaren, maar onvoldoende om terug met positieve cijfers aan te knopen. Het gaat dus zeker beter in Congo, ondanks de lage grondstoffenprijzen, de negatieve publiciteit rond ebola, de problemen in het oosten van het land en de trage installatie van een nieuwe regering.

En de vooruitzichten voor de nabije toekomst blijven heel gunstig, vooral door de vastgoedontwikkeling. Vandaag lopen er twee werven. Enerzijds betreft het fase twee van het project Bois Nobles dat voorziet in de bouw van 33 appartementen die begin 2021 opgeleverd zullen worden. En anderzijds bouwt Texaf een kantoorgebouw met drie verdiepingen van 3.000 m2, waarvan een verdieping al aan Brussels Airlines verhuurd is. En ondertussen wordt ook verder gewerkt aan het megaproject Jardins de Kinsuka, goed voor 1.500 wooneenheden en bijhorende infrastructuur op een terrein van 87 hectare. Het lijkt ons weinig waarschijnlijk dat Texaf dit geheel volledig op eigen kracht zal kunnen financieren, tenzij dan in beperkte delen. Het voorstel om in een keuzedividend te voorzien, is al een stap om de nodige middelen binnen het bedrijf te houden. We kijken uit naar verdere communicatie omtrent dit beloftevolle project.

Tot slot overlopen we nog de resultatenrekening. De opbrengsten kennen een mooie stijging door de vooruitgang in de twee activiteiten en de verbetering zet zich door op het niveau van de REBITDA (recurrente EBITDA, +10,9%) en de REBIT (recurrente EBIT of bedrijfswinst, +9,2%). De niet-recurrente elementen liepen op tot +5,190 miljoen euro en betreffen de meerwaarde op de verkoop van een stuk grond aan de lokale elektriciteitsmaatschappij. De EBIT steeg met 49,7% tot 13,022 miljoen euro. Door de afwezigheid van schulden blijven de financiële resultaten heel beperkt. Meer volatiliteit kennen de belastingen. In 2018 kon geprofiteerd worden van een eenmalig positief effect van uitgestelde belastingen voor 5,811 miljoen euro, de te betalen belastingen kwamen uit op -1,140 miljoen euro. In 2019 kwamen de uitgestelde belastingen uit op +1,176 miljoen euro, de te betalen belastingen liepen op tot -3,183 miljoen euro.



Door de belangrijke swing in de belastingen (gemilderd door de hoge meerwaarde) kwam het netto resultaat, deel van de groep, uit op 10,771 miljoen euro, 16,6% minder dan in 2018. Per aandeel is dat 3,04 euro. Het dividend wordt met 19% verhoogd tot 0,81 euro netto en zal onder de vorm van nieuwe aandelen opgenomen kunnen worden.

Voor 2020 verwacht het management een beperkte verbetering van het resultaat doordat er geen nieuwe vastgoedprojecten opgeleverd zullen worden, 2021 ziet er dan weer beter uit (zie hoger). En als de ontwikkeling van Les jardins de Kinsuka op kruissnelheid komt, dan wordt het nog leuker voor de aandeelhouder. De correctie van de afgelopen weken is dan ook een mooie gelegenheid om in te stappen.

(in miljoen euro)	2018	2019	Δ18/19
Opbrengsten	18,869	21,691	15,0 %
REBITDA	10,111	11,213	10,9 %
REBIT	7,168	7,831	9,2 %
Niet recurrente elementen	1,531	5,190	
EBIT	8,699	13,022	49,7 %
Financieel resultaat	-0,438	-0,223	n.r.
Belastingen	4,671	-2,007	
Netto resultaat, deel groep	12,909	10,771	-16,6 %
Idem per aandeel	3,64	3,04	-16,6 %

Immobiliënactiviteit *(in m euro)*	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Δ18/19
Omzet	13,588	14,534	15,268	16,730	17,305	19,230	11,1 %
Recurrent bedrijfsresultaat	7,158	6,183	7,884	8,856	8,638	9,300	7,7 %
Bedrijfsresultaat	7,13	5,679	8,032	8,856	10,016	14,420	44,0 %
Resultaat deel groep	4,043	4,256	6,181	7,599	13,148	10,923	-16,9 %
Carrigrès (in m euro)							
Omzet	5,327	5,071	3,266	1,584	1,612	2,460	52,6 %
Recurrent bedrijfsresultaat	1,105	1,451	0,154	-0,894	-0,261	-0,071	n.r.
Bedrijfsresultaat	0,863	1,359	0,074	-4,454	-0,109	-0,069	n.r.
Resultaat deel groep	0,935	1,554	0,614	-2,762	0,335	0,249	n.r.
Groepsresultaat (in m euro)	4,685	5,456	5,454	4,542	12,909	10,771	-16,6 %
Winst per aandeel	1,32	1,54	1,54	1,28	3,64	3,04	-16,6 %

Gert De Mesure
Redactie 13 maart 2020
Koers Texaf 34 euro