

INTERVIEW BERT BROENS

Wie de statige vergaderzaal van Texaf aan de Louizalaan in Brussel binnenwandelt, wordt even teruggeworpen in de tijd, naar onze koloniale geschiedenis. Een klein ruitersstandbeeld van koning Leopold II, wat boeken van Henry Morton Stanley en enkele voorwerpen van de ontdekkingsreiziger trekken de aandacht.

Met in de hand een bijna 100 jaar oud fotoboek over de oorsprong van Texaf, als textielabriek in Congo, wijst voorzitter en hoofdaandeelhouder Philippe Croonenberghs bezoekers hoveadren graag en trots op de historie. Om dan vrijwel meteen duidelijk te maken, dat het Texaf van nu verre van een koloniaal bedrijf is.

Die roes moeten eruit. Ik ben niet beschaamd over het verleden van Texaf, helemaal niet. We zijn nooit in schande geraakt, voor wat dan ook. Maar het is niet langer de periode van de macht van de blanken. We zijn nu een modern bedrijf dat zich zo veel mogelijk wil profileren als Congolees. We proberen waar mogelijk Congolese collega's te betrekken bij het zakendoen en respect te hebben voor het land en zijn mensen, ook voor de natuur', verduidelijkt Croonenberghs.

Texaf is een buitenbeentje. Het is voor zover bekend het enige beursgenoteerde bedrijf ter wereld dat alleen actief is in Congo. De firma staat al sinds de oprichting in 1925 op de Brusselse beurs. Ze groeide destijds uit tot een mini-empireum, met lokale belangen in de textielsector, plantages en de metaalconstructie. Om zich de jongste decennia om te tumen tot vooral een vastgoedspeler.

Waar staat de naam Texaf voor?

Philippe Croonenberghs: 'Textile African. Het doel van de oprichters was de grootste textielabriek van Afrika te laten draaien in Congo en dat is hen gelukt. Het was van bij de start een succes. Het aantal werknemers liep zelfs op tot zo'n 6.000. Ook de beursnotering was toen een groot succes. In de tijd van de kolonie was het een van de grotere beurskapitalisaties in Brussel. Maar het succes bleef niet duren. We waren na de plunderingen van 1991 in Congo niet in staat een lening, om de fabriek te moderniseren, terug te betalen. De economie was ingestort.'

U bent in 2002 hoofdaandeelhouder geworden via een managementbuy-out?

Croonenberghs: 'Inderdaad. Ik was toen CEO van het bedrijf namens de investeringsmaatschappij Cobepa, die Texaf controleerde. Maar BNP Paribas, de toenmalige eigenaar van Cobepa, wilde af van de participatie omdat Congo voor de Fransen een reputatierisico was. Ze wilden het liefst verkopen aan het management. Ik was in staat te tekenen, want ik kende het bedrijf van binnen en van buiten.'

U lijkt een gouden zaak gedaan te hebben. Texaf is winstgevend, laat het dividend jaar na jaar stijgen en doet het goed op de beurs.

Croonenberghs: 'Dat hoor ik nog zeggen. Maar het was moeilaik. Ik heb er laag over getwijfeld, want ik kon toen niet tegen een financiële stoot. Ik heb een gigantisch risico genomen. Het bedrijf was zwaar verliezend en de beurskoers was betamelijk laag. Congo was bovendien in oorlog in het oosten van het land. Maar we hadden geluk: de oorlog stopte snel en we vonden ook snel een serieuze Chinese partner, de Hongkongse familie Cha, voor de textielactiviteiten. We wilden Chinezen omdat onze grootste textielconcurrenten dat ook waren. Ik had gehoopt dat ze ons konden helpen, maar dat is niet gelukt. In 2005 hebben we de meerderheid van de textielactiviteiten afgestaan aan hen en in 2007 hebben ze die gesloten.'

De Cha's bezitten nog 10 procent van Texaf. Hoe komt dat?

Croonenberghs: 'In het kader van een kapitaalverhoging in de textielactiviteiten eisten ze dat we onze grond in het centrum van Kinshasa zouden inbrengen in de holding. Ik wilde dat eerst niet, maar deed het toch nadat zij er mee hadden ingestemd hun grond - 120 hectare elders in de stad - ook in te brengen. Toen de textiel-



'Ons DNA is veerkracht', zegt Texaf-voorzitter en -hoofdaandeelhouder Philippe Croonenberghs. © DE TIJD/ELI MANS

'Mijn natste droom is een techbedrijf worden'

Het is een van de verborgen parels van de Brusselse beurs, de **Congoholding Texaf**. Die probeert zichzelf voor de tweede keer in bijna een eeuw heruit te vinden, dit keer als digitale speler. 'We hadden al contact met Google en Facebook.'

fabriek dichtging, kon ik hen ervan overtuigen hun belang van 50 procent in het vastgoed te verhuizen naar Texaf, in ruil voor 10 procent, zodat we helemaal eigenaar zouden worden van de gronden.'

Zo kon Texaf doorstarten in vastgoed.

Croonenberghs: 'Zonder het vastgoed was Texaf kapotgegaan. Het heeft me de mogelijkheid gegeven na de managementbuy-out onmiddellijk de focus te verschuiven naar vastgoedontwikkeling. In het begin was dat viermaal niets. Ik denk dat we in 2002 ongeveer 1 miljoen euro huurinkomsten hadden. Vandaag zitten we aan bijna 19 miljoen. Ik mag dat eigenlijk niet zeggen, maar het is een meesterzet geweest. We hebben goede huurders, zoals expats, ministeries en ambassades. Het model loopt perfect.'

Texaf lijkt het resultaat van slimme keuzes en een behoorlijke dosis geluk.

Croonenberghs: 'Ons DNA is veerkracht. En inderdaad altijd dat tijkje geluk. We zijn perfect door de Tweede Wereldoorlog geraakt. Meer nog, metten na de oorlog was er een boom omdat de textielabriek was blijven draaien. We zijn ook ontsnapt aan de nationaliserings in de Zaireperiode onder Mobutu en werden nooit geplunderd. Althans de fabriek niet, de verkooppunten wel. Het spijt me is dat we ons ondernemerschap een beetje zijn kwijtgespeeld met het verdwijnen van de textielactiviteiten. Dat was echt ondernemen. Vastgoed is geen sexy business.'

Hoelang kan de vastgoedontwikkeling nog doorgaan?

Croonenberghs: 'We hebben nog grond. Bijvoorbeeld op de plaats van de vroegere textielabriek, waar we een compound bouwden. Er zitten enorm veel projecten in die pijplijn. Op de plaats van de compound is nog minstens 23 hectare beschikbaar en we kunnen de hoogte in-

Veel expats die naar Congo gaan, eisen een woning bij ons. Het is een goed draaiende business, maar niet sexy. Het is ook de vraag hoe duurzaam de groei is.

gaan. Aan de overkant van de straat ligt nog eens 5,2 hectare. Dan spreek ik nog niet over het Kinshasa-project verderop in de stad. Dat besloeg 120 hectare, maar we hebben net 17 hectare verkocht.'

Welke plannen hebt u daarvoor?

Croonenberghs: 'Kinshasa is een erg ambitieus project. De grond ligt ongelooflijk mooi, omgeven door twee armen van de Congostroom. Voor de ontwikkeling hebben we contact opgenomen met Alexander D'Hooghe en zijn bureau ORGA Urbanism, nog voor hij bekend werd als minister voor Costerweel. Niet omdat er een probleem is, maar vanwege zijn expertise in urbanisatie. We willen daar iets uitzonderlijks van maken, met ecologisch verantwoorde huizen, luchtverzuimende simele te vermijden, parken, speelzones en gemeenschapsgebouwen zoals scholen of kerken. State of the art, met de Texaf-kwaliteitsstempel.'

'We zijn daar al jaren mee bezig, maar nu komt de tijd om het uit te voeren. Het is de bedoeling die huizen te verkopen aan de goeie Congolese middenklasse, al houden we misschien een paar gebouwen. We hebben nog geen zicht op de rendabiliteit van het project, want het moet nog verkaveld worden. Het is ook de vraag of we dat alleen financieren. Het is nog niet beslist, maar ik denk het niet. Het wordt een stadje, met mogelijk 1.500 huizen. Dus we gaan geld nodig hebben.'

'Er zijn twee mogelijkheden: een kapitaalverhoging of, en dat geniet duidelijk mijn voorkeur, iemand in een afzonderlijk vehikel laten meespelen met ons. Dat kunnen financiële maar ook technische partners zijn en dan wordt het risico van dat gigantische project ook afgeschermd van Texaf zelf. We hebben trouwens enorm

Ondernemen

'Mijn natste droom is een techbedrijf worden'

Vervolg van pagina 21

veel problemen met die gronden, iedereen wil ze afsnepen omdat ze zo goed gelegen zijn. Er komen zelfs mensen af met valse eigendoms certificaten.'

Vastgoed blijft dus voorlopig de kernactiviteit?

Croonenberghs: 'We blijven erin investeren. Vastgoed is een stevige ruggengraat voor de evolutie van Tefaf. En we doen het bijna helemaal met eigen middelen. We hebben bijzonder weinig bankschulden, wat eigenlijk niet bij een vastgoedbedrijf past. Maar zolang er geen banken zijn die kunnen financieren en Congo niet stabiel is, kunnen we niet lenen tegen degelijke voorwaarden.'

Kunt u niet in België lenen?

Croonenberghs: 'Dat is uitgesloten. Als je hier bij de banken komt voor een lening en zegt dat je een Belgisch bedrijf bent met een pracht van een balans, komt die vraag wat we in waarborg kunnen geven. Als je dan zegt dat het huurgelden in Congo zijn, is het meteen gedaan. Ik heb zelfs collega's die in Congo werken en geen bankrekening meer kunnen openen. De Belgische compliance officers van de banken willen absoluut niet horen van Congo. Dat is spijtig. Een ander probleem voor vastgoed in Congo is dat er te weinig aannemers zijn en bijna geen ingenieurs.'

'Wat niet uitsluit, zijn huurders. Wat we bouwen, wordt onmiddellijk verhuurd omdat we voor kwaliteit, veiligheid en locatie aan de top staan. Het is wel schromelijk duur, zelfs naar onze normen. Een woning met drie kamers van 180 m² verhuuren we voor 4.800 euro per maand. Voor een kantoorgebouw moet je rekenen op 25 euro per vierkante meter per maand. Dat zijn de hoogste prijzen in Brussel.'

Hoe komt dat?

Croonenberghs: 'Door schaarste en de toplocatie in Kinshasa, langs de hoofdweg van de stad en aan de Congostroom. Ook veiligheid speelt een rol. Je kan het een beetje vergelijken met een Club Med. Het is de bedoeling dat onze huurders zich veilig voelen, zodra ze binnen zijn in het domein. Hun kinderen kunnen er gewoon rondlopen en fietsen. Het is een compound met een toprestaurant, exclusief voor de huurders, een zwembad, tennis-

Iedereen denkt dat Tshisekedi een marionet is van de vorige Congolese president Kabila. Dat is deels juist.

velken en een gratis fitnesscentrum. De huurders voelen er zich thuis. Veel expats die naar Congo gaan, eisen een woning bij Tefaf. Het is een goed draaiende en groeiende business, maar niet sexy. En het is de vraag hoe duurzaam de groei is.'

Hoe bedoelt u?

Croonenberghs: 'Je kan die groei moeilijk tot in het oneindige doortrekken met eigen middelen. We zitten nu aan ongeveer 8 miljoen euro per jaar aan vastgoedinvesteringen, bijna volledig autofinanciering. Waar stopt dat? Een oplossing kan zijn om een natuur project te verkopen. Al is het de vraag of de situatie in Congo stabiel genoeg is om eventuele investeerders - Zuid-Afrikaanse verzekeraars bijvoorbeeld - daar warm voor te maken. Ik denk dat het iets te vroeg is. Het is wachten tot Félix Tshisekedi (de nieuwe president, red.) zich wat meer bewezen heeft. Vandaar de intellectuele afweging of we het risico nemen elk jaar 1 à 2 miljoen euro extra cashflow te besteden aan vastgoed, om te blijven groeien, of dat we overstappen naar een andere sector, zoals de digitale.'

Waarom?

Croonenberghs: 'Dan zijn we minder gebonden aan het land. Stel dat daar een burgeroorlog uitbreekt. Dan zit je daar met je vastgoed. We kunnen Tefaf ook een modern en jonger imago geven door actief te worden in een actuele en toekomstgerichte sector. Het digitale zal ongetwijfeld boeien in Afrika. Daar ben ik van overtuigd. Ik zag onlangs nog statistieken: Afrika loopt mijlenver achter op Europa en zeker op de VS. Maar het gaat er alles aan doen dat in te halen - het moet, want de regio kan niet anders. Ik zal u iets laten



Philippe Croonenberghs met foto's uit de Tefaf-begintijd. © DIETER TELEMANS

zien dat ik net binnenkeeg (toont een map met een bijlage rapport, red.): het Plan National Numérique 2025 van Tshisekedi. Dat is het digitale plan van Congo. Het is natuurlijk de vraag wat er effectief van komt, maar ze zijn er wel mee bezig. Ik had het er ook over in mijn gesprekken met de president (Croonenberghs ontmoette hem dit jaar af twee maal, red.). Het is mensens. Dus proberen we er ons op te profileren.'

Wat doet Tefaf al op dat vlak?

Croonenberghs: 'We hebben geïnvesteerd in Paritech Africa, een groot Frans fonds van 125 miljoen euro dat alleen investeert in Afrikaanse techbedrijven. We waren wel laat, zodat we maar 1 miljoen euro konden inbrengen. We hopen regelmatig contact te hebben met de fondsmangers en mogelijk co-investeringen te doen. Paritech zit nog niet in Congo. Stel dat het land opkomt, dan gaan we helpen en wijzen op mogelijke investeringen die voor ons te groot zijn. We zijn bereid een deel te doen. Er zijn maar weinig mensen van het terrein onder de investeerders.'

'Verder bouwen we een digitale campus in Kinshasa. Die gaat klaar zijn tegen het jaareinde. We zijn nu contracten aan het ondertekenen met scholen en incubatoren. We zijn in verschillende landen in Afrika gaan kijken naar voorbeelden en gaan er een topcampus van maken. Er zijn er nog in Congo, maar die zijn ideler en in niets te vergelijken met wat wij doen. Daarmee hopen we het imago van Tefaf te verjongen. Dat deden we al met Tefaf Bilenba, het cultureel centrum dat we bouwden in Kinshasa en dat nu internationale faam heeft. De digitale hub is niet bedoeld om winst te maken, al moeten we zien dat die geen fortuin kost. Dankzij de hub gaan we bedrijven aantrekken waarin we kunnen investeren als private-equityspeler.'

Daar houdt het allicht niet op?

Croonenberghs: 'We hopen ook bepaalde scale-ups die elders in Afrika succes hebben, zoals in Kenia, te helpen om naar Congo te komen. Dan kunnen we eventueel mee investeren, alleen of met Paritech. We worden al benaderd door Afrikaanse start-ups en scale-ups, maar het is nog iets te vroeg. Eerst moet die hub er zijn. Het kan ook helpen om jongere medewerkers aan te trekken. Punt voor vastgoed gaan we nooit jonge ingenieurs naar Kinshasa kunnen sturen, maar voor zoets wel. Dit is sexy en als het lukt, komt het ook ons vastgoed ten goede en eventueel andere nieuwe activiteiten. Ten slotte hopen we dat be-

drijven zoals Google of Facebook ons nutteloos, of kennen die ons al.'

Op welke manier?

Croonenberghs: 'Voor de digitale hub hadden we al contact met Facebook Africa en ze gaan komen kijken. Enkele jaren geleden waren er contacten met Google omdat het kantoren zocht in Kinshasa. Het heeft er nog geen, maar dat kan komen. Waar kan Google aankloppen? Bij mensen zoals wij omdat ze dan zeker zijn. We zijn transparant. Onze beursnotering is een mooi visitekaartje. Ze kust ons veel, niet zozeer in geld maar in energie. Ik hoop daar ooit de vruchten van te plukken, in de vorm van buitenlandse investeerders die bij ons aankloppen of grote bedrijven die een betrouwbare partner zoeken.'

U bent duidelijk bereid meer te investeren in het digitale.

Croonenberghs: 'Ja. We moeten eerst zien dat we die hub laten draaien. Congo loopt ver achter op dat vlak tegenover pakweg Kenia of Nigeria. Maar daar staat tegenover dat Kinshasa alleen 12 miljoen inwoners telt. Het potentieel is dus gigantisch. Mijn natste droom is dat Tefaf binnen tien jaar een techbedrijf is. Je moet het ook zien als een onderdeel van mijn eigen opvoeding. Ik heb kinderen en wil de jongeren betrekken bij Tefaf. De gemiddelde leeftijd in onze raad van bestuur is zo'n 66 jaar. Die moet ook worden verjongd. Maar dat doen met enkel vastgoed en die zandtegraven (het andere actief, red.). Het is ook weer ondernemen. Back to the roots dus. Heel de historie van Tefaf is entrepreneurschap.'

Kan Tefaf op termijn activiteiten ontwikkelen buiten Congo?

Croonenberghs: 'Op digitaal vlak wel, want het digitale is wettig (territoriaal) bepaald. Dat heeft geen grenzen. Vastgoed is anders. We gaan geen vastgoedproject aannemen in bijvoorbeeld Angola. We zouden er te veel buiten onze comfortzone komen. Het kan zijn dat we investeren in pakweg een Keniaans bedrijf dat ook actief is in Congo, of in een Congolese karpapen die verder kijkt. Maar Congo zal centraal blijven staan.'

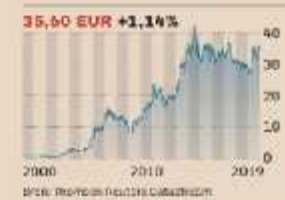
Het zusje van Tefaf op de beurs

Tefaf heeft gezelschap op de beurs: op de Expert Market noteert zusterholding Inbakini. Die kwam er om een vordering van Tefaf op de Congolese staat van 12 miljoen euro, zonder intresten, af te zonderen, zodat de beleggers een beter zicht kregen op de waarde van Tefaf. De vordering slaat op 5.000 hectare grond die het land in 1964 afsnoepte van het bedrijf. Congo werd definitief veroordeeld om het geld te betalen, maar deed dat na ruim 20 jaar nog niet. De afsplitsing kwam er ook omdat beleggers Tefaf-aandelen kochten in de overtuiging dat ze de loterij zouden winnen bij een uitbetaling - 12 miljoen gaat in elk geval naar ex-aandeelhouders Cobepa. Croonenberghs geeft toe dat een uitbetaling niet snel zal gebeuren, maar hij blijft hopen. 'Het houdt me niet wakker. Ik kan iemand daar een deel van beloven als het wordt betaald. Dat is te doen, maar ik wil het niet. We moeten maagdelijk blijven.'

Profiel Tefaf

- » Holding, actief in vastgoed, de steengroeve Carrigrès en de digitale sector.
- » Aandeelhouders: Familie Croonenberghs (52,4%), familie Cha (10%) en publiek.
- » Beurskapitalisatie: 126 miljoen euro.
- » Bruto reële waarde vastgoed: 224,5 miljoen euro

TEFAF



Afrika is de toekomst en als wij Afrika negeren, vrees ik het ergste voor Europa.

U lijkt te geloven dat Tshisekedi een ommekeer kan teweegbrengen in het land? **Croonenberghs:** 'Iedereen denkt dat hij een marionet is van Joseph Kabila (de vorige president, red.). Dat is deels juist. Hij heeft zijn ministers niet kunnen kiezen of toch de meerderheid niet. Zijn stelling is: 'So what? Zolang ze hun werk maar goed doen.' De vorige president heeft er alle belang bij dat niet te saboteren, want hij loopt in het vizier van een aantal mogelijke scenario's. Er staat duidelijk een nieuwe wind onder Tshisekedi, ook internationaal. Hij staat open voor contacten met het buitenland en werd in september in België enorm goed ontvangen.'

U bent ook positief over Afrika.

Croonenberghs: 'Wijd positief zelfs. Iedereen begint er zich van bewust te worden dat het daar te doen is. Weet u wat dat is, een verwachte bevolkingsgroei tot 2,5 miljard mensen in 2050? Van wie 1,2 à 1,3 miljard jonger dan 18 jaar. Die jongeren zijn nog niet corrupt. Met een intelligent beleid heb je een ongelofelijk potentieel in Afrika. De mensen zijn er geen idioten. Congolezen zijn nogal begaafd, creatief ook. Ik hoop dat dat zich uit in het digitale. Afrika is de toekomst en als wij Afrika negeren, vrees ik het ergste voor Europa. Si on ne l'occupe pas de l'Afrique, l'Afrique va s'occuper de nous, zoals Herman De Groot (gewezen Tefaf-bestuurder, red.) zegt.'

'We moeten veel meer bezig zijn met Afrika en dat is een win-win situatie. We zitten hier met een heel beperkte groei, met ecologische en andere problemen. Daar kan nog alles gebeuren. Het was ook opmerkelijk dat Tshisekedi in België zei dat men moet ophouden te spreken over de bodemrijktdommen in Congo. Er is volgens hem zoveel meer. Dat is ook zo.'

BIJENROEPINGEN

"C + F"

Beleggingsvennootschap met variabel kapitaal naar Belgisch recht, instelling voor Collectieve Belegging in Beleggingen die voldoen aan de voorwaarden van de Richtlijn 2009/65/EG, naar keuze vennootschap te 2020 Antwerpen, Inn Van Rijwijkstraan 184 Ond.Nr (BE) 0463.755.911 - RPR Antwerpen

Besluit van ontbinding van het compartiment C+E DIVERSIFIED CURENCIES (EX EURO)

De Raad van Bestuur van de Bevef C+F N.V. heeft vastgesteld dat het compartiment C+E DIVERSIFIED CURENCIES (EX EURO) door de buitengewone Algemene Vergadering van 22 oktober 2019 in vereffening werd gesteld.

De vereffeningwaarde van elk recht van deelneming bedraagt:
Klasse C - kapitaalmarkt - ISIN 88251888440: 27,32 euro
Klasse C - distributies - ISIN 886251892483: 23,32 euro

Deze waarde werd bepaald op 24 oktober 2019 op basis van de slotkoersen van 23 oktober 2019.

Er zijn geen uitredingskosten en beurstaksen verschuldigd.

Vanaf 1 november 2019 worden de aandeelhouders verzocht hun deelbewijzen aan te bieden bij Delen Private Bank N.V., Jan Van Rijwijkstraan 184 - 2020 Antwerpen.

De terugbetaling zal gebeuren vanaf 1 november 2019.

De houders van de rechten van deelneming hebben tot 1 december 2019 de mogelijkheid om voor het bedrag van de vereffeningwaarde kosteloos in te schrijven op andere rechten van deelneming van andere compartimenten van de Bevef C+F N.V. De staat van activa en passiva aboort het verslag van de raad van bestuur en het controleverslag van de commissaris, evenals het prospectus, de essentiële beleggingsinformatie en de laatste periodieke verslagen van C+E zijn kosteloos beschikbaar bij de vereffenaar Capfi Delen Asset Management nv, Jan Van Rijwijkstraan 178 - 2020 Antwerpen.

De sluiting van de vereffening zal op de agenda geplaatst worden van een buitengewone algemene vergadering die zich ook zal uitspreken over de overdracht aan de vereffenaars en commissaris.

Indien de definitief vastgestelde vereffeningwaarde zou verschillen van het bedrag vermeld in onderhavig besluit, dan zullen de modaliteiten van uitbetaling van het verschil in een bijkomend persbericht worden bekend gemaakt. Zes maanden na de sluiting van de vereffening wordt het saldo van de terugbetalingwaarde waarvan de houders van de deelbewijzen de terugbetaling nog niet hebben verzocht, overgemaakt aan de Deposito- en Credietinstans.

De boeken en bescheiden van de vennootschap worden neergelegd en gedurende 3 jaar bewaard bij de beheersvennootschap Capfi Delen Asset Management nv, Jan Van Rijwijkstraan 184 te 2020 Antwerpen.

De Raad van Bestuur.