

Het geheim van Paul Gheysens ligt in Cyprus

Date : 26 november 2017

Hoe rijk is [Paul Gheysens](#) echt? De man bouwt de Ghelamco Arena in Gent, koopt in het [geniep](#) FC Antwerp, biedt op [Anderlecht](#), wil overal stadions bouwen, is eigenaar van de hoogste kantoorstoren in Oost-Europa, maar bezit ook een [stoeterij](#) in Knokke met 16 miljoen euro verlies. Het vermogen van Paul Gheysens is bijna 800 miljoen euro. Maar in België vinden we daarvan boekhoudkundig slechts 238 miljoen terug. 20 van zijn 179 vennootschappen situeren zich in Cyprus. Als we zoeken naar zijn vastgoedwaarde in België stranden we op amper 43 miljoen euro. Het geheim van Paul Gheysens ligt in Cyprus. Maar dat is voor morgen. Eerst kijken we in eigen land. Het is een moeilijke, maar noodzakelijke oefening.

Over Paul Gheysens en zijn bedrijf Ghelamco is al heel wat inkt gevloeid. Kritische waarnemers stellen dat het imperium van Gheysens op gebakken lucht is gebouwd. In België zou er zo goed als geen financiële slagkracht uitgaan van Ghelamco. Eén uitgangspunt moeten we goed voor ogen houden: bouwpromotoren investeren in gebouwen die tijd vergen voor ze klaar zijn om verkocht te worden. Ze bouwen dus schulden op die op een bepaald moment worden omgezet in winst.

1. Het telwerk

Ghelamco is een grote groep met een eigen vermogen van bijna 800 miljoen euro. Wat is daarvan in België terug te vinden? We maken enkele eenvoudige optelsommen. Wie niet graag telt, mag onmiddellijk doorgaan naar punt 2.



De Ghelamco Group omvat vijf grote dochters. Voor België is de belangrijkste de **NV Ghelamco Invest**. Die staat in voor de Belgische vastgoedprojecten. Ghelamco Invest beschikt over een eigen vermogen van 176 miljoen euro waarvan 145 miljoen kapitaal. De holding overkoepelt 42 Belgische volle dochters. Als we het eigen vermogen van al die dochters cumuleren komen we op 28,5 miljoen euro. Op de balans van Ghelamco Invest staan die gewaardeerd voor 69 miljoen euro.

Safe Holdings Belgium NV overkoepelt de investeringen van Ghelamco in Rusland en Oekraïne. De holding overkoepelt 19 vennootschappen waarvan er 7 in Cyprus zijn gevestigd. 6 daarvan konden we traceren. 4 hadden een negatief eigen vermogen, de 2 andere zijn samen goed voor 4 miljoen euro. De overige 12 vennootschappen zijn Russisch en Oekraïns. Het eigen vermogen van Safe Holdings Belgium is 7 miljoen euro.

Deus beheert de persoonlijke investeringen van het echtpaar Gheysens-Vandoorne. Hij beschikt over een eigen vermogen van 32 miljoen euro. Het gecumuleerd eigen vermogen van de Belgische dochters bedraagt 10 miljoen euro. Deus heeft één dochter in Cyprus, Hyperlink Investments.

International Real Estate Services is de financiële interne bank van de groep. Hij overkoepelt 35 vennootschappen waarvan slechts 4 Belgische, 8 in Cyprus en 2 in Luxemburg. Het eigen vermogen van de holding bedraagt 23 miljoen euro.

2. Het resultaat

Gecumuleerd beschikken de Belgische hoofddochters van Ghelamco Group over een eigen boekhoudkundig vermogen van 238 miljoen euro. Teruggeslagen op het gecumuleerd eigen vermogen van alle dochters van die holdings komen we slechts op 43 miljoen euro.

Het rekenwerk van Ghelamco is soms moeilijk te volgen. Eind 2016 verkocht Ghelamco alle vastgoed van de zogenaamde Dacar site aan een nieuwe holding. De Dacar site situeert zich rondom de Ghelamco Arena in Gent. Het gaat concreet om de parking, goed voor 2.000 plaatsen, de site van 12.000 m² verhuurd aan Brico en de twee zogenaamde Blue Towers, kantoortorens met een capaciteit van 28.000 m². Gheysens kon de grond van die site goedkoop verwerven in ruil voor de bouw van de Ghelamco Arena.



Volgens het jaarrapport van Ghelamco werd dat geheel aan gebouwen verkocht voor 124 miljoen euro wat een meerwaarde opleverde van 31 miljoen euro. Maar die gebouwen werden verkocht door Ghelamco Invest aan Ghelamco European Property Fund. Die laatste vennootschap werd opgericht door Ghelamco-dochter International Real Estate Services. Gheysens verkoopt dus de Dacar site aan zichzelf. De balans van Ghelamco European Property Fund over 2016 toont dat die Dacar-vennootschappen effectief zijn overgedragen. Maar het eigen vermogen van de holding bedraagt 58.000 euro en het gecumuleerd eigen vermogen van de overgenomen Dacar-vennootschappen bedraagt 1,6 miljoen euro. Op de balans van Ghelamco European Property Fund worden die vennootschappen wel gewaardeerd op 32,9 miljoen euro. Daar staat dan een interne schuld tegenover van een even groot bedrag. Het is niet echt duidelijk waar de waardecreatie nu zit en nog minder wie wat heeft betaald.

Waar zit het geheim dan van Paul Gheysens? Dat blijkt in Cyprus te zijn bij de [Granbero Holdings](#). En een beetje in Spanje bij de holding [Peridot](#). Indien u nog volhoudt nemen we u morgen graag mee naar de financiële strapatsen van de Poolse kantoortoren The Spire. Dat leest dan ook gemakkelijker.

Indien iedereen die ons leest, ons ook steunt, staan we een stuk sterker. U kan dat doen vanaf één euro. En het duurt slechts één minuut. Alvast bedankt.