

NIEUW – Paul Gheysens haalt 50 miljoen euro vers kapitaal op bij opmerkelijke fondsenbeheerder

Date : 18 maart 2024

De [projectontwikkelaar en bouwheer Paul Gheysens](#) heeft het kapitaal van zijn slapende vennootschap 'Brussels & Regional' in twee bewegingen opgetrokken tot 143 miljoen euro. 93 miljoen euro wordt in natura ingebracht door zijn bedrijf Ghelamco in de vorm van een kantoorgebouw in Warschau. De fondsenbeheerder Signal Capital brengt 50 miljoen euro kapitaal in geld aan. Signal Capital is gehuisvest in Londen maar is in handen van een holding op het fiscaal vriendelijke kanaaleiland Jersey. De transactie verliep over het Luxemburgse kantoor van de groep. Liudmila Kuzmina wordt voor Signal Capital bestuurder bij 'Brussels & Region' dat nu voor één derde in handen is van de externe kapitaalverschaffer. Die laatste omschrijft zijn activiteit als volgt: "Het nastreven van complexe, bilateraal onderhandelde transacties die een aanzienlijke investering van tijd/middelen vereisen en buiten het mandaat van traditionele kapitaalverstrekkingen in Europa vallen." In een reactie zegt Paul Gheysens dat Signal Capital een topspeler is en enkel instapt in valabele projecten. Maar het fonds werkt inderdaad niet zoals de gewone banken.

'Brussels & Regional' werd in 2014 opgericht door Paul Gheysens maar leidde sindsdien een slapend bestaan. Nu komt daar dus verandering in. Voor Paul Gheysens gaat het om een niet alledaagse operatie. Binnen zijn groep Ghelamco houdt hij het liefst alle aandelen in eigen hand. Nu laat hij een externe partner toe die meteen ook een bestuurder krijgt in het bedrijf. De hierboven geciteerde omschrijving van de core business van Signal Capital is gecopieerd van de website van het bedrijf met zetel in Londen. Juridisch is dat bedrijf in handen van Signal Capital Partners Jersey Holdco Ltd. Het bedrijf zegt 2,5 miljard euro aan fondsen te beheren. Het werkt met 8 senior investment managers die fondsen aantrekken via Jersey en de Kaaimaneilanden. Het bedrijf hanteert daarbij een opmerkelijk taalgebruik. Zo werkt Signal Capital aan het 'identificeren van inefficiënte of ontworpen markten en sectoren, waar de beschikbaarheid van kapitaal een centrale waarde drijfveer is'. Daarbij worden 'asymmetrische risicoprofielen opgebouwd door het neerwaartse risico te beperken via door activa gedekte effecten en opwaartse convexiteit te gecreëerd via op maat gemaakte en op elkaar afgestemde structuren'. Volgens sommigen is dat omfloerst taalgebruik voor een aasgierenfonds dat uit is op lucratieve deals op de kap van bedrijven die

op zoek zijn naar nieuwe financiële middelen en niet meer terecht kunnen bij de gewone banken. De jaarrekening van Signal Capital in Londen toont een omzet die enkel gebaseerd is op commissies. Voor 2022 bedroeg die 12 miljoen Britse pond.

In een reactie zegt Paul Gheysens dat het project werd opgezet rond een kantoorgebouw in Polen dat op lange termijn is verhuurd aan multinationals en jaarlijks goed is voor 18 miljoen euro aan huurgelden. “Het is een referentie wanneer je wordt uitgekozen door Signal Capital om een project samen uit te voeren, zegt Gheysens, het bewijst dat we valabele projecten uitwerken. Ze werken inderdaad niet zoals de klassieke banken maar stappen enkel in wanneer de garanties waterdicht zijn.”

Paul Gheysens wordt de voorbije maanden extra kritisch gevolgd door de media, onder meer ook inzake zijn investeringen die hij wil doorvoeren in Knokke. De populaire krant Het Laatste Nieuws maakte daarbij een analyse waarbij het stelde dat de vastgoedgroep van Gheysens meer dan een miljard euro schulden meesleept. [Volgens Gheysens heeft die berichtgeving meer te maken met de persoonlijke strijd tussen hem zelf en Christian Van Thillo, de eigenaar van Het Laatste Nieuws, dan met de realiteit.](#) Duidelijk is wel dat Gheysens net als de hele vastgoedsector af te rekenen heeft met de gestegen rente. Die maakt herfinanciering van projecten extra moeilijk. In zijn reactie stelt Gheysens dat de vastgoedmarkt stilaan terug aansluit bij groei. Zo stelt hij dat Ghelamco op de voorbije vastgoedbeurs Mipim in Cannes drie succesvolle deals heeft afgesloten. Inzet daarbij vormen projecten die op een hoogtechnologische leest zijn geschoeid. Wie handelt in verouderde gebouwen is daarbij de pineut, aldus Gheysens.