VASTGOED – Paul Gheysens moet met Ghelamco alle zeilen bijzetten

Date : 3 april 2024

De projectontwikkelaar Paul Gheysens moet met zijn bedrijf Ghelamco de komende 18 maanden extra vastgoed verkopen om zijn schulden terug te dringen en zijn solvabiliteit te verbeteren. ‘Aangezien een aanzienlijk deel van de vastgoedportefeuille op het eind van de ontwikkelingscyclus komt, wordt de groep momenteel geconfronteerd met een tijdelijk beperkte cash- en liquiditeitspositie.’ zo staat te lezen in het jaarverslag dat Ghelamco afgelopen weekend publiceerde. Als het geplande verkoopprogramma tekortschiet, zegt Ghelamco ‘alternatieve maatregelen’ te nemen. ‘Deze situatie wijst op het bestaan van een materiële onzekerheid wat betreft de capaciteit van de groep om de activiteiten voort te zetten’, meldt de groep. Ghelamco plant de komende 18 maanden geen uitgaven of plotse aankopen met een onmiddellijke cashuitstroom.

De krant de Tijd besteedt haar volledige voorpagina aan de negatieve analyse van het jaarverslag van Ghelamco. Dat bedrijf maakte vorige week al bekend dat het vorig jaar een nettoverlies incasseerde van 32 miljoen euro, grotendeels als gevolg van een afboeking na een verloren rechtszaak over het Eurostadion in Brussel. Maar in de tweede jaarhelft maakte het bedrijf winst. Ghelamco zag zijn netto financiële schuld stijgen tot 1,34 miljard euro, maar heeft een aanzienlijk eigen vermogen van ruim 1 miljard euro. Toch wijzen verschillende elementen in het jaarverslag evenwel op financiële moeilijkheden, aldus de krant. Door de combinatie van hoge schulden en stijgende rentevoeten zag Ghelamco zijn financiële kosten fors stijgen. Dit jaar vervallen 895 miljoen euro aan kortlopende schulden, waarvan volgens Ghelamco 350 miljoen euro afgedekt is. ‘Dit kan substantiële twijfel doen rijzen over de capaciteit van de groep om de bedrijfsactiviteiten voort te zetten (‘going concern’)’, klinkt het.

Vorig jaar verkocht Ghelamco voor 320 miljoen euro panden en gronden. In het Franse skidorp Courchevel verkocht Paul Gheysens de Chalet 1850 vorige zomer voor 15 miljoen euro. In februari dit jaar werd het hotel Pomme de Pin er verkocht voor 62 miljoen euro. In België sloot Ghelamco verkoopdeals voor drie gebouwen die dit jaar worden opgeleverd: het datacenter Nexus in Zellik (55 miljoen euro) en de Antwerpse kantoorgebouwen Nova One (41 miljoen euro) en Copernicus (36

miljoen euro). In Polen, het kernland van Ghelamco, nam de beursgenoteerde vastgoedgroep Archicom meerdere projecten over.

Daarnaast moet Ghelamco afrekenen met duurdere leningen. Zo vermeldt het jaarverslag een kortetermijnlening van 10 miljoen euro die Ghelamco voor ‘bepaalde specifieke Poolse projecten’ bij een derde partij afsloot tegen een rente van liefst 15 procent. In het Verenigd Koninkrijk bedraagt de marge op de rente 13 procent bij mezzanineleningen, een financieringsvorm tussen krediet en durfkapitaal die Ghelamco deels gebruikte voor het Londense project The Arc. Ghelamco beklemtoont in het jaarverslag wel dat het vorig jaar geen wanbetalingen deed en geen convenanten brak. Paul Gheysens vindt het jaarverslag zelf niet alarmerend. ‘Weinig bedrijven hebben zo’n portefeuille met ‘high standaard’-projecten waar vandaag véél interesse in is’, stelt hij in een reactie aan de krant. ‘Door de afwerkingsgraad en de sterke verhuur kunnen we die nu valoriseren.’