

De Warsaw HUB, een complex van drie torens met 113.000 m<sup>2</sup> aan kantoren, hotels en conferentiezalen, is het nieuwe paradepaardje van Ghelamco in Polen. RV

# Vastgoedgroep Ghelamco staat klaar om komende jaren te oogsten

2020 werd geen superjaar voor Ghelamco, de vastgoedgroep van Paul Gheysens. Ondanks de coronacrisis bleef de winst wel op peil en zegt de groep klaar te zijn om te oogsten.

**PATRICK LUYSTERMAN**

Ook projectontwikkelaar en vastgoedeigenaar Ghelamco voelde de impact van de pandemie. In het voorjaar waren werven in België en Polen voor langere tijd ontregeld. Onderhandelingen over de verhuur van gebouwen liepen vertraging op. Bedrijven aarzelden om huurcontracten af te sluiten.

Het resultaat? In 2020 verkocht Ghelamco geen enkel groot project in Polen. Dat land is nochtans goed voor 64 procent van de vastgoedportefeuille van de groep, tot nu toe hoofdzakelijk kantoren.

'Dat was een bewuste keuze. De verkoop van enkele grote gebouwen in Warschau die normaal vorig jaar zou zijn afgerond, ging niet door. Er waren wel nog kopers, maar die wilden een rendement van 4,75 procent. Voor het uitbreken van de corona-

crisis waren ze tevreden met 4,25 procent. We verkozen te wachten. Inmiddels zit het rendement in Warschau al opnieuw aan 4,5 procent', stelt Jeroen van der Toolen, de managing director van Ghelamco Polen.

'We kunnen het wachten tot de prijzen financieel hersteld zijn perfect aan', voegt CEO Paul Gheysens eraan toe. De groep heeft een eigen vermogen van bijna 1 miljard euro en sloot het jaar af met 65 miljoen cash. De netto financiële schuld is met een kwart gestegen tot 1.236 miljoen euro. De grote grondpositie in Warschau is wel schuldenvrij.

De nettowinst van de groep daalde lichtjes tot 111 miljoen euro, maar de bedrijfskasstroom steeg van 156 naar 180 miljoen euro. De verkoop van woningen in België ('Knokke verkoopt als zot') en Polen bleef vorig jaar vrij stevig (60 miljoen euro). Ook de huurinkomsten namen toe (29 miljoen euro).

De verkoop van grote kantoren bleef beperkt tot één transactie: de verkoop van de Silver Tower aan het Brusselse Noordstation voor 205 miljoen euro met een huurrendement van 3,25 procent. Nooit eerder werd

## Onze opwaarderingen zijn nog conservatief.

**PAUL GHEYSENS**  
CEO GHELAMCO

zo'n project in Brussel tegen zo'n scherpe prijs verkocht. De meerwaarde op dat gebouw bleef voor 2020 beperkt tot 8 miljoen euro, maar over twee jaar bedroeg ze wel 75 miljoen euro. 'Dat de opwaardering al in 2019 is gebeurd was verantwoord omdat de bouw vorderde en er een verhuurcontract was (voor de *Brusselse administratie, red.*)', aldus Philippe Pannier, de CFO van Ghelamco.

Omdat de bouw van veel projecten vordert en steeds meer van die gebouwen verhuurd zijn, werd de intrinsieke waarde van een reeks

projecten in de boeken in 2020 verhoogd. Dat gebeurde in België (+47 miljoen euro, vooral voor de PwC Campus en Knokke Village) maar vooral in Polen (+139 miljoen euro, vooral voor de Warsaw Hub).

In Rusland werd een minwaarde geboekt op de logistieke activiteiten. Die werden in november verkocht voor 140 miljoen euro. 'Op langere termijn blijven we geloven in Rusland. We behouden er de gronden die we hebben, net als Oekraïne', zegt Gheysens.

Dankzij de forse upgrade van de intrinsieke waarde (van 73 miljoen euro in 2018 naar 144 miljoen in 2019 en 173 miljoen in 2020) blijft de nettowinst overeind. 'Die opwaarderingen zijn nog conservatief. De komende jaren kunnen we oogsten. De verkoop op de woningmarkt loopt goed. Dat is ook het geval voor kantoren, zeker in Warschau', aldus Gheysens.

De komende weken wordt de verkoop van de nieuwe hoofdzetel van PwC (135 miljoen euro) gefinaliseerd. Ook het project Wolowska in Warschau wordt de komende week verkocht voor 67 miljoen euro.